Grundpfandrechte an Heimstätten

Dissertation

zur Erlangung der juristischen Doktorwürde
der Rechts- und Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät
der Universität Rostock
vorgelegt von

Ernst Pfennigsdorf
Gerichtsassessor in Salzwedel

Rostock 1931

Spezialdruckerei für Dissertationen Dr. Hermann Eschenhagen KG., Ohlau i. Schl.

Berichterstatter: Prof. Dr. Feine

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Meinen lieben Eltern!

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
A. Einleitung	1
B. Grundpfandrechte an Heimstätten	6
I. Die Arten der Grundpfandrechte und ihre Bedeutung	7
II. Die Belastungsbeschränkungen nach dem Reichsheimstättengesetz	14
1. Begünstigung von Meliorationskrediten	17
2. Vorschriften über die Art der Grundpfandrechte	23
a) Unkündbare Tilgungsschulden	23
b) Ausnahmen	38
3. Zustimmung des Ausgebers	41
4. Eintragung im Grundbuch und ihre Folgen bei Nichtbeachtung der Vorschriften des Reichsheimstättengesetzes	48
5. Verschuldungsgrenze	54
III. Beschränkungen der Zwangsvollstreckung	56
C. Schlußbemerkung	60

Verzeichnis der benutzten Bücher und Schriften.

v. Altrock, Entschuldung des Grundbesitzes; im Handwörterbuch der Staatswissenschaften. 4. Auflage. Jena 1926, Band 3, Seite 760 ff.

Begründung des Entwurfes eines Reichsheimstättengesetzes.

Begründung des Entwurfs des Hypothekenbankgesetzes.

Busch, O., Das Recht der Hypothekenschuldurkunde; im Zentralblatt für freiwillige Gerichtsbarkeit, Bd. 12, Seite 734 ff. Leipzig 1911/12.

Dannenbaum, Deutsche Hypothekenbanken; Berlin 1911.

Drucksachen der Deutschen Nationalversammlung, Berlin 1920.

Dronke, Ernst, Das Reichsheimstättengesetz; in Schmollers Jahrbuch, Jahrg. 44 (Leipzig 1920), Seite 681 ff.

Dümchen, Das Wesen der Grundpfandrechte; in Iherings Jahrbücher Bd. 54, Seite 355. Jena 1909.

Eberstadt, Rudolf, Handbuch des Wohnungswesens; 4. Auflage, Jena 1920.

Eberstadt, Rudolf, Der Deutsche Kapitalmarkt. Leipzig 1901.

Ennecerus-Kipp-Wolff, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, 8. Bearbeitung, Marburg 1929, Band III: Sachenrecht von Martin Wolff.

Flitner, Das Vorkaufsrecht an der Heimstätte im Falle der Zwangsversteigerung; in Gruchots Beiträgen, Bd. 67, Seite 131. Berlin 1925.

Gierke, Julius von, Sachenrecht. Bd. IX der Enzyklopädie der Rechts- und Staatswissenschaften, 2. Auflage, Berlin 1918.

Gierke, Otto, Deutsches Privatrecht, Band II, Sachenrecht. Leipzig 1905.

Grünberg, Heimstättenrecht; im Handwörterbuch der Staatswissenschaften, 4. Auflage, Band 5, Seite 216 ff. Jena 1926.

Güthe, Georg, Die wirtschaftlichen und rechtlichen Grundlagen des modernen Hypothekenrechts; Berlin 1914.
Güthe-Triebel, Grundbuchordnung; 5. Auflage, Berlin 1929, Band I und II.
Harnier, Eigentümergrundschuld und Amortisationshypothek; in „Deutsche Juristenzeitung" 1905, Seite 591.
Hedemann, Sachenrecht des BGB.; 3. Band der Grundrisse der Rechtswissenschaft, Berlin 1924.
Hirsch, Die Uebertragung der Rechtsausübung; Berlin 1910.
Hirsch, Zur Frage der Entstehung der Eigentümerhypothek bei den Amortisationsdarlehen; in Gruchots Beiträgen, Band 49, Seite 766. Berlin 1905.
Immler, Die Amortisationshypothek; in „Deutsche Juristenzeitung" 1905, Seite 977.
Krüger-Wenzel, Reichsheimstättengesetz; 3. Auflage, Berlin 1930.
Lux, Schulung für die juristische Praxis; 2. Auflage, Berlin 1929.
Mauer, Die Tilgungshypothek im landwirtschaftlichen Kreditwesen; im Bankarchiv Bd. 16, S. 243. Frankfurt 1916/17.
Nußbaum, Lehrbuch des deutschen Hypothekenwesens; 2. Auflage, Tübingen 1921.
Nußbaum, Das neue deutsche Wirtschaftsrecht; 2. Auflage, Berlin 1922.
Nußbaum, Kriegsprobleme des großstädtischen Realkredits; Tübingen 1917.
Oberneck, Das Reichsgrundbuchrecht; 4. Auflage, Berlin 1909.
Pesl, Das Reichsheimstättengesetz vom 10. Mai 1920; in Bayrische Zeitschrift für Rechtspflege, 1920, Seite 281 ff.
Pesl, Das Reichsheimstättengesetz in wirtschaftlicher Hinsicht; in Leipziger Zeitschrift für deutsches Recht 1920, Nachr. zu No. 21.
Philippovich, von, Grundriß der politischen Oekonomie; Band II, 4. Aufl. Tübingen 1909.
Protokolle der Kommission für die 2. Lesung des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuches; Berlin 1899; Bd. III.
Reichsgerichtsräte, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch; 6. Auflage, 1928.

Schwartz, Städtischer Grundkredit und Tilgungshypothek. Berlin 1915.
Seiler, Der Inhalt der Heimstätteneigenschaft nach dem Reichsheimstättengesetz vom 10. Mai 1920; Dissertation Breslau.
Staudinger-Kober, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch; 9. Auflage (1925—1929), Sachenrecht.
Terhalle, Kreditnot am städtischen Grundstücksmarkt; Jena 1916.
Weyermann, Zur Geschichte des Immobilienkreditwesens in Preußen; Karlsruhe 1910.

A.

Einleitung[1].

Das Reichsheimstättengesetz bildet den Abschluß einer langen Entwicklungsperiode des Gedankens der Heimstättenbewegung. Diese findet ihren Ursprung in Amerika, wo jedoch der ihr zugrunde liegende Gedanke verschieden war. Man wollte entweder mit der Heimstätte einen dem Zugriff der Gläubiger entzogenen Besitz schaffen, oder aber man stellte den Siedlungsgedanken in den Vordergrund. Beide Gesichtspunkte sind bereits in einzelnen Gesetzen um die Mitte des 19. Jahrhunderts zu finden, wo sowohl von der Union selbst wie auch von den einzelnen Staaten Heimstättengesetze erlassen worden sind. So nennen einzelstaatliche nordamerikanische Gesetze (seit 1839) homestead ein dem Gläubigerzugriff entzogenes Grundstück, während ein Bundesgesetz von 1862 den Siedlungsgesichtspunkt in den Vordergrund stellt, indem es den Erwerb von unbebautem Staatsland (Urwaldsiedlung) erleichterte und somit bodenpolitische Gesichtspunkte verfolgte, die Verbesserung der Landeskultur bezweckte. Mit dem Ende des vorigen Jahrhunderts griff die Heimstättenbewegung auch auf Europa über, wo in den einen Ländern unter jenem wohnungspolitischen Gesichtspunkt (Frankreich und die Schweiz), in den andern unter dem agrarpolitischen (Oesterreich) Heimstättengesetze ergingen. Auch in Deutschland faßte der Gedanke an eine Heimstättengesetzgebung im letzten Jahrzehnt des vorigen Jahrhunderts Fuß, in welchem im Reichstage mehrere Entwürfe eines Heimstättengesetzes eingebracht wurden, ohne jedoch zu einer Annahme zu kommen. Dagegen wurden in dieser Zeit eine Reihe der mit der Heimstättenbewegung erstrebten Ziele teilweise durch die preußische Rentengutsgesetzgebung[2] der neunziger Jahre erreicht, der damit als

1) Vgl. Wolff, § 92 S. 306; J. v. Gierke, S. 88 ff.; Nußbaum, Wirtschaftsrecht S. 75; Hedemann, S. 339; Krüger-Wenzel, S. 13 ff; Dronke, S. 50 ff.
2) Vgl. Krüger-Wenzel, S. 20 ff.

erstem gesetzgeberischen Versuch auf dem Gebiete des Siedlungswesens und der inneren Kolonisation eine besondere Bedeutung zukommt. Die Schaffung solcher Rentengüter[3], deren Eigentümlichkeit darin lag, daß Grundstücke gegen Uebernahme einer festen Geldrente, statt eines Kaufpreises, übereignet und die Ablösbarkeit der Rente von der Zustimmung beider Teile abhängig gemacht werden konnten, diente zunächst, d. h. seit dem preußischen Ansiedlungsgesetz vom 16. April 1886, lediglich der Germanisierung des flachen Landes in Westpreußen und Posen, wurde aber durch das Gesetz vom 27. Juni 1890 über Rentengüter auf den gesamten Staat ausgedehnt. Dieses Gesetz schuf insbesondere in seinem § 4 für den Eigentümer eines Rentengutes eine wichtige, auch dem Reichsheimstättengesetz eigentümliche Beschränkung, indem es die Rechtswirksamkeit der Aufhebung der wirtschaftlichen Selbständigkeit und die Zerteilung des Rentengutes sowie die Abveräußerung von Teilen von der Genehmigung der Generalkommisison, jetzt des Präsidenten des Landeskulturamts, abhängig machte. Der Erhaltung der einmal geschaffenen Stellen diente weiter das Gesetz vom 8. Juni 1896 betr. das Anerbenrecht auf Renten- und Ansiedlungsgütern, ebenfalls ähnlich den Vorschriften des RHG. So spiegelt schon die Rentengutsgesetzgebung die Entwicklung der wirtschaftlichen Gedanken der letzten Jahrzehnte auf dem Gebiete des Bodenrechts wider. Da jedoch die den Ländern durch Art. 62 EG. BGB. überlassene privatrechtliche Regelung der Rentengüter auf ländliche Siedlungen beschränkt blieb, auch sonstige Mängel und Bedenken, z. B. hinsichtlich der Einschränkung der Testierfreiheit (Art. 64), bestanden, setzten die auch in der Zwischenzeit niemals mehr völlig zur Ruhe gekommenen Bestrebungen für ein Reichsheimstättengesetz infolge des Weltkrieges in Deutschland mit größerer Stärke von neuem ein[4], insbesondere in dem Gedanken an eine Fürsorge für die Kriegsteilnehmer und in den Plänen für neues Siedlungsland. Nachdem einige Länder (insbesondere Braunschweig und Anhalt) mit einer Heimstättengesetzgebung vorangegangen waren, nach der Revolution die Wirtschaftspolitik aber auch vor die Aufgabe der Unterbringung großer Menschenmassen gestellt war, gewann der Gedanke einer reichsgesetzlichen Re-

3) Vgl. Wolff, § 128, I. 3. S. 439.
4) Hedemann, S. 339.

gelung des Heimstättenwesens unter dem Gesichtspunkte der sozialen Bodenverteilung und Bodennutzung, der Wohnungs- und Heimfürsorge größeren Nachdruck[5]. Dies führte zunächst in der Reichsverfassung vom 11. August 1919 zur Aufstellung programmatischer Bestimmungen und Richtlinien für die Schaffung eines einheitlichen Siedlungs- und Heimstättenrechts (Art. 10 Ziff. 4 in Verbindung mit Art. 151 ff.). Wegen der Dringlichkeit der Frage erging schon am gleichen Tage wie die Reichsverfassung das Reichssiedlungsgesetz, das allgemeine Vorschriften für die Beschaffung von Siedlungsland und die Besiedlung enthält. Auch die schon vorher, am 15. Januar 1919 ergangene Verordnung über das Erbbaurecht, die die für das Institut des Erbbaurechts nicht oder nicht mehr zulänglichen § 1012—1017 BGB. ersetzte, sollte Siedlungszwecken insofern dienen, als die Rechtsform des Erbbaurechts geeignet ist zur Bekämpfung des Bodenwuchers und zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse. Da aber trotz alledem das Drängen nach einheitlicher, reichsrechtlicher, wenn auch nur grundsätzlicher Regelung des Heimstättenwesens immer stärker wurde und Art. 155 RV. die Schaffung eines Heimstättenrechts auch ausdrücklich in Aussicht gestellt hatte, wurde nicht erst der Weg der regelmäßigen Reichsgesetzgebung durch den ordentlichen Reichstag abgewartet, sondern ein Entwurf eines Reichsheimstättengesetzes noch der verfassunggebenden Nationalversammlung als dringliche Aufgabe vorgelegt. Das Gesetz ist dann auch mit dem Datum des 10. Mai 1920, nachdem es am 29. April von der Nationalversammlung angenommen worden war, verkündet worden.

Das Reichsheimstättengesetz ist nur ein Rahmengesetz und zeichnet lediglich in großen Zügen die Rechtsfigur der Heimstätte. Es hält sich streng an die verfassungsmäßige Zuständigkeitsgrenze des Art. 10 Ziffer 4 der Reichsverfassung, wonach das Reich nur die Befugnis hat, für das Bodenrecht, die Bodenverteilung, das Ansiedlungs- und Heimstättenwesen, die Bindung des Grundbesitzes, das Wohnungswesen und die Bevölkerungsverteilung im Wege der Gesetzgebung Grundsätze aufzustellen. Nicht nur die nähere Ausfüllung des reichsrechtlichen Rahmens, sondern vor allem auch die Ausführung der Vorschriften des Reichsheimstättengesetzes bleibt den

5) Vgl. Krüger-Wenzel, S. 31.

Ländern überlassen[6]. Der Grundgedanke des Gesetzes geht dahin, dem Kleinsiedler und seiner Familie unter Bevorzugung von Kriegsteilnehmern (§ 2) ein Stück Grund und Boden bescheidenen Umfanges gegen alle Wechselfälle des Lebens zu sichern und die Zwangsvollstreckung von Gläubigern in den so geschützten Grundbesitz zu beschränken. Es schiebt den unmittelbaren Siedlungsgedanken in den Vordergrund, während der Gedanke des Ausschlusses der Zwangsvollstreckung mehr zurücktritt.

Der Begriff der Heimstätte ergibt sich aus § 1. Dronke[8] faßt ihn dahin zusammen: „Reichsheimstätte ist in der Regel ein Grundstück, da einem Eigentümer und seiner Familie dauernd als Wohnung und Nutzgarten oder als Unterlage eines landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Heimbetriebes zu dienen bestimmt ist." Es soll hier nicht untersucht werden, inwieweit die idealen und sozialen Ziele der Heimstättenbewegung erreicht worden sind und erreicht werden konnten. Die Ansichten darüber sind geteilt.

Zur Erreichung der Ziele der Heimstättenbewegung, der Schaffung eines gesunden, zufriedenen und blühenden seßhaften Bürger- und Bauernstandes auf eigener Scholle, hat das Reichsheimstättengesetz eine besondere Klasse von Grundstücken von rechtlicher Eigenart geschaffen, die vermöge dieser ihrer besonderen Rechtsbeschaffenheit unter ein Sonderrecht gestellt sind. Da dieses Sonderrecht der Erhaltung der Heimstätte nach Bestand und Zweckbestimmung dient, mußte es notwendig zum überwiegenden Teile in Beschränkungen und Bindungen des Eigentums bestehen. Diese rechtlichen Bindungen führt das Gesetz dadurch herbei, daß es die Figur des Ausgebers schafft, d. h. eine Stelle, die bestimmte, in § 1 aufgezählte Voraussetzungen erfüllen muß, und die die Heimstätten zu Eigentum überträgt, und daß es die Rechtsbeziehungen des Ausgebers zur Heimstätte ausbildet und ihm einen weitgehenden, vielfach ausschlaggebenden Einfluß auf die Schicksale der Heimstätte sichert. Es sind ihm bestimmte Rechte verliehen, die in ihrer Wirkung einem gewissen Obereigentum gleichkommen. Diese Rechtsstellung ist ihm im Interesse des Gemeinrechts eingeräumt und wurzelt im öffent-

6) Hedemann, S. 340.
7) Ders., S. 339.
8) a.a.O. Seite 58.

lichen Recht; ausgestaltet ist sie indessen in den Formen des Privatrechts[9]. Der Ausgeber ist zum Hauptträger des ganzen Heimstättenwesens gemacht.

Im Gegensatz zu dieser Rechtsstellung des Ausgebers steht die Rechtslage des Heimstätters. Er hat Eigentum an der Heimstätte, und zwar nach dem Gesetz wie auch nach der herrschenden Ansicht[10] Alleineigentum. Sein Eigentum ist ein besonders befriedetes, da er ja gerade dem Zweck und den Zielen des Heimstättengesetzes entsprechend in seinem Besitz gegen alle Wechselfälle des Lebens geschützt sein soll. Sein Eigentum ist aber auch ein gebundenes und belastetes. Er ist gebunden in der Verfügungsgewalt über sein Grundstück. Er kann es nicht beliebig veräußern oder teilen, auch nicht beliebige testamentarische Bestimmungen über die Heimstätte treffen, und schließlich auch nicht nach seinem Belieben belasten. In allen diesen Verfügungen ist er an die Zustimmung des Ausgebers und an die durch das Gesetz aufgestellten Beschränkungen gebunden, kann auch durch die oberste Landesbehörde sogar noch durch weitere dingliche Gebundenheiten und Belastungen beschränkt werden. Die Gründe dafür liegen darin[11], daß die Heimstätte eben ihren Zwecken und Zielen erhalten bleiben und nicht zur Handelsware werden und zum Geldgewinn durch Umsatzgeschäfte führen soll. Ebensowenig darf aber auch ihr Geld-(Verkaufs-)Wert unbegrenzt verselbständigt und ohne Rücksicht auf das Schicksal der Wertunterlage als bewegliches Vermögen beliebig verbraucht werden. Dabei muß aber andererseits berücksichtigt werden, daß es auch für den Heimstätter kaum möglich sein dürfte, ganz ohne Belastung, d. h. ohne Kredit auszukommen, und zwar ohne Grundkredit, da, wie weiter unten besprochen werden soll, der Heimstätter infolge der Bindungen des Heimstättengesetzes kaum in der Lage sein wird, von Ausnahmefällen abgesehen, Sicherheit in anderer Form als durch Belastung der Heimstätte zu gewähren. Auch eine sicher in sich gefestigte und ordnungsmäßig geführte Wirtschaft kann fremden Geldes nicht immer entbehren und muß dann dafür dingliche Sicherheit stellen. Mag auch berücksichtigt werden, daß durch das

9) Dronke, a.a.O. Seite 59.
10) Wolff, S. 307; J. v. Gierke, S. 89; Nußbaum, Wirtschaftsrecht S. 107; Staudinger, S. 654, Vorbem. I. d.; Hedemann, S. 344; Krüger-Wenzel, § 1 Anm. 12b; Dronke, S. 60.
11) Vgl. Dronke, S. 59.

Reichsheimstättengesetz dem kleinen Siedler gerade ein schuldenfreies Eigentum geschaffen und gesichert werden soll, so ist dennoch zu beachten, daß gerade die Heimstättenerwerber meistens den minderbemittelten Volksschichten entstammen, die in der Regel nicht in der Lage sein werden, den vollen Kaufpreis sofort zu bezahlen, sodaß schon ein mehr oder minder hoher Teil des Kaufpreises in irgendeiner Form auf die Heimstätte als Belastung eingetragen werden muß. Da weiter in der Praxis wohl in den weitaus meisten Fällen unbebaute Grundstücke als Heimstätten ausgegeben werden, wird für die Bebauung der Heimstätte die Inanspruchnahme weiteren Kredits für den Heimstätter eine Lebensnotwendigkeit. Diese Möglichkeit durfte dem Heimstätter nicht abgeschnitten werden. Das wäre gleichbedeutend mit der Vernichtung jeglichen Erfolges des Reichsheimstättengesetzes von vornherein. Andererseits durfte aber auch dem Heimstätter hinsichtlich der Belastung nicht die volle Freiheit belassen werden, da dies dem Wesen und Zweck des Heimstättengedankens zuwider laufen würde, da eine freie Belastbarkeit des Grundstücks durch den Heimstätter eine allzu leichte Mobilisierbarkeit des Bodens bedeuten würde, die gerade vermieden werden soll. Das Reichsheimstättengesetz hat deshalb besonders sorgfältig die Verschuldung der Heimstätte geregelt, indem es für die Belastung mit Grundpfandrechten besondere Vorsichtsmaßregeln anordnete. Die Mittel, mit denen das Gesetz dies zu erreichen versucht, und ihre rechtliche Bedeutung und Grundlage sollen im Folgenden behandelt werden.

B.

Grundpfandrechte an Heimstätten.

Das Reichsheimstättengesetz spricht in Absatz 1 des § 17, in dem es für die Belastung der Heimstätte das Erfordernis der Zustimmung des Ausgebers aufstellt, schlechthin von „Belastung". Als Belastung gilt die kraft eines Rechtsgeschäftes oder kraft Gesetzes erfolgende Begründung eines dinglichen Rechts am Grundstück[12]. Diese Vorschrift gilt für alle dinglichen Rechte, nicht nur für die in Abt. III des Grundbuchs

12) RGR.Komm. Anm. 5 zu § 873; Krüger-Wenzel, § 17 Anm. 1.

einzutragenden Rechte, sondern auch für alle sonstigen dinglichen Rechte, mit denen ein Grundstück belastet werden kann, wie Grunddienstbarkeiten, Nießbrauch, Reallasten und vertragliche Vorkaufsrechte. Von allen diesen Rechten, die nicht Grundpfandrechte sind, soll in Folgendem nicht die Rede sein, mögen sie auch in diesem oder jenem Falle Kausalgeschäfte zur Grundlage haben, für deren Ausführung oder Erfüllung sie als Sicherheit dienen sollen. Grundpfandrechte im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind sie jedoch nicht. Zudem sind auch die Beschränkungen, die das Reichsheimstättengesetz für die Belastung mit solchen Rechten aufgestellt hat, in der Hauptsache denen gleichbedeutend, die für die Belastung mit Grundpfandrechten bestehen. Sie sind, wie bereits erwähnt, gemeinsam im Absatz I des § 17 von der Zustimmung des Ausgebers abhängig gemacht, die für beide Arten von Belastungen unter bestimmten fast gleichen Voraussetzungen vom Ausgeber verlangt werden kann. (§ 17 Absatz 3 und 4). Dabei ist natürlich nicht an das gesetzliche, dem Ausgeber zustehende Vorkaufsrecht und den Heimfallanspruch gedacht, die in den §§ 11 ff. besonders geregelt sind und gerade eine Eigentümlichkeit des Heimstättengesetzes darstellen, abgesehen davon, daß diese beiden Rechte kraft Gesetzes bestehen und in das Grundbuch nicht eingetragen werden. Im übrigen kann aber für die Belastungen, die nicht Grundpfandrechte sind, im Wesentlichen dasselbe gelten, was für die Belastung mit Grundpfandrechten gesagt wird. Ihre Behandlung soll deshalb aus diesen Gründen wie auch deshalb, weil sie nicht in den Rahmen der Arbeit gehört, unterbleiben.

I. Die Arten der Grundpfandrechte und ihre Bedeutung[13].

Das Bürgerliche Gesetzbuch gebraucht das Wort „Pfandrecht“ bei Immobilien niemals, sondern nur für die Pfandbelastung von beweglichen Sachen und von Rechten[14]. Ebensowenig hat es die in Frage kommenden Belastungsformen unter einem anderen Namen zusammengefaßt. Trotzdem hat sich die Bezeichnung Grundpfandrecht eingebürgert, wenn auch von maßgeblicher Seite noch andere Bezeichnungen in

13) Güthe, S. 47; Staudinger, S. 961; J. v. Gierke, S. 117, 121; Wolff, § 130, I, 2, S. 451; Hedemann, S. 190, 366.
14) Wolff, § 130, II, S. 453.

Vorschlag gebracht worden sind, wie „Grundkreditbelastung" (Oberneck, Reichsgrundbuchrecht § 113, Ziffer 5), „Grundkreditrecht" (Güthe, Grundlagen des Hypothekenrechts, Seite 47) und „Grundstückspfandrecht" (J. v. Gierke, Seite 117, der aber auch den Ausdruck „Grundpfandrecht" gebraucht).

Das BGB. kennt nur „Hypotheken", „Grundschulden" und „Rentenschulden" (vgl. die Ueberschrift des achten Abschnitts). Es handelt sich dabei aber um Spielarten eines einheitlichen Belastungstypus (vgl. §§ 1198, 1203). Ihr gemeinsamer Inhalt ist die Belastung eines Grundstücks mit einer daraus zu hebenden bestimmten Geldsumme. J. v. Gierke[15] definiert den Begriff der Grundpfandrechte folgendermaßen: „Es sind Belastungen eines Grundstücks in der Weise, daß das Grundstück für eine bestimmte, vom Grundeigentümer geschuldete Geldsumme haftet. Der Gläubiger hat ein Zugriffsrecht auf das Grundstück. Jedes Grundstückspfandrecht ist daher ein dingliches Recht." Es liegt also eine kapitalistische Verschuldung und Verhaftung eines Grundstücks vor, denn einmal handelt es sich um eine Kapitalschuld, mit welcher das Grundstück belastet ist (§§ 1113, 1191, 1199), wobei allerdings die Kapitalschuld mehr oder minder zurücktreten kann (Amortisatonshypothek, Rentenschuld); zum anderen ist auch die Haftung des Grundstücks eine rein kapitalistische. Das Grundstück erscheint nur als ein in Geld umsetzbares Vermögensstück, da sich ein Grundpfandgläubiger ausschließlich im Wege gerichtlicher Zwangsvollstreckung aus dem Grundvermögen befriedigen kann (§ 1147).

Die Grundpfandrechte sind aber auch dem Fahrnispfandrecht innerlich verwandt[16]. Beiden Rechten ist die Belastung eines Gegenstandes mit einem daraus zu hebenden Geldbetrage gemeinsam[17] sowie, daß diese Belastung zur Sicherung einer Forderung dient und von ihr abhängig ist, wenn auch beide immerhin in der Natur der Sache liegende Verschiedenheiten aufweisen. Unentbehrlich ist schließlich die Subsumtion der Hypotheken und Grundschulden unter den Pfand-

15) a.a.O. Seite 117/8.

16) Vgl. Wolff, § 130, II. 2, S. 454; § 131, II, S. 457; a. M. O. Gierke, § 158, II. 2: beim Grundpfandrecht besteht eine dingliche Schuld des Grundeigentümers mit Grundstückshaftung, während beim Fahrnispfandrecht der Pfandeigentümer nur hafte, nicht schulde.

17) Wegen der über diese Fragen vertretenen anderen Lehrmeinungen, auf die hier als zu weitgehend nicht eingegangen werden kann, vgl. Wolff, Sachenrecht § 131 II.

rechtsbegriff anderer Gesetze als des BGB., z. B. des § 805 ZPO.[18]. Es erscheint deshalb angebracht, von der auch eingebürgerten zusammenfassenden Bezeichnung „Grundpfandrecht" nicht abzuweichen.

Aus den vorgehenden Ausführungen ergibt sich schon, welche Belastungstypen der Begriff Grundpfandrecht umfaßt. Die wichtigste Einteilung, welche das BGB. zugrunde legt, ist die in Hypotheken und Grundschulden. Die Hypothek lehnt sich an eine „Forderung" an, und zwar an eine „persönliche", einen persönlichen Schuldner voraussetzende Forderung, deren Sicherung sie dienen soll (§ 1113). Sie ist also „akzessorisch". Die Grundschuld dagegen lehnt sich an keine persönliche Forderung (§ 1191), sie „setzt keine Forderung voraus" (§ 1192). Sie ist mithin nicht akzessorisch[19]. Allerdings kann auch bei der Grundschuld eine persönliche Forderung vorhanden sein, wird es in der Regel sogar sein, aber sie kommt für das Sachenrecht nicht in Betracht[20].

Der wichtigste Unterschied von der Hypothek besteht lediglich daran, daß die Grundschuld von dem Bestande einer Forderung unabhängig ist[21]: der, dem sie bestellt wird, erwirbt sie auch bei Nichtigkeit der Forderung und verliert sie nicht bei Untergang der Forderung. Es handelt sich bei ihr um eine abstrakte dingliche Schuld, für welche das Grundstück verhaftet ist. Trotzdem muß auch die Grundschuld unter den Begriff des Grundpfandrechts fallen, denn das Grundstück haftet immerhin für eine aus ihm zu hebende Geldsumme, mag diese nun eine persönliche Forderung zur Grundlage haben oder nicht. Es dient dem Berechtigten zur Sicherheit dafür, daß er diese Geldsumme erhält, als „Pfand".

Dasselbe hat auch für die Rentenschuld[22] zu gelten, die eine Abart der Grundschuld ist. Nach der Definition des § 1199 BGB. ist sie die Belastung eines Grundstücks mit einer Geldrente: in regelmäßig wiederkehrenden Terminen ist eine bestimmte Geldsumme „aus dem Grundstück zu zahlen". Während also bei der Grundschuld die Geldsumme, die zu leisten

18) Vgl. OLG. 15, 169.
19) J. v. Gierke, § 54, II. S. 119.
20) Eine Ausnahme von dem Satze, daß eine etwaige persönliche Forderung sachenrechtlich nicht in Betracht kommt, ist im Reichsheimstättengesetz § 17 II für Tilgungsgrundschulden gemacht und wird weiter unten behandelt werden.
21) Nußbaum, Hypothekenwesen, S. 50; Wolff, § 154 S. 578 ff.; Hedemann, S. 428; J. v. Gierke, S. 119.
22) Wolff, § 157 S. 587; Nußbaum, Hypothekenwesen, S. 184.

ist, ausschließlich in einem Kapital ausgedrückt ist, ist die Rentenschuld in erster Linie auf Renten abgestellt, und dahinter steht erst in zweiter Linie die Kapitalschuld in Gestalt der Ablösungssumme. Auch hier ist also das Grundstück für die aus irgend einem Grunde zu zahlende Geldsumme „als Pfand" verhaftet. Die Frage, ob es auch Grundschulden gibt, die eine Geldrentenbelastung enthalten und doch nicht „Rentenschulden" sind, nämlich die, die eine Amortisationsrente (Tilgungsrente) gewähren, wird später erörtert werden.

Das Reichsheimstättengesetz erwähnt nun allerdings in § 17, in welchem es in der Hauptsache die Vorschriften und Bindungen für die Belastung der Heimstätte regelt, die Rentenschuld nicht, während es in Absatz II und IV Hypotheken und Grundschulden ausdrücklich erwähnt. Dennoch muß auch die Belastung der Heimstätte mit einer Rentenschuld als zulässig erachtet werden. Das ergibt sich aus dem Reichsheimstättengesetz selbst. In § 17 I ist das Erfordernis der Zustimmung des Ausgebers für eine Belastung der Heimstätte schlechthin aufgestellt. Unter den Begriff der Belastung fällt aber selbstverständlich auch die Rentenschuld. Als Belastung gilt die Kraft eines Rechtsgeschäfts oder kraft Gesetzes erfolgende Begründung eines dinglichen Rechts (RGRK. Anm. 5 zu 873). Es ist aber überwiegende Ansicht[23], daß jedes Grundstückspfandrecht, damit also auch die Rentenschuld, ein beschränktes dingliches Recht ist. Die Vorschrift des § 17 I gilt also für alle dinglichen Rechte, mit welchen die Heimstätte durch Rechtsgeschäft belastet wird, demnach auch für die Rentenschuld. In der Beratung des 24. Ausschusses, an den das Plenum der verfassunggebenden Nationalversammlung den Entwurf des Reichsheimstättengesetzes verwiesen hatte, war auch von bodenreformerischer Seite beantragt, in dem Gesetz ausdrücklich zu erwähnen, daß als Entgelt für die Uebereignung einer Heimstätte auch eine Rentenschuld übernommen werden könne, und daß der auf den Boden fallende Teil der Rente nur mit Zustimmung beider Teile ablösbar sein sollte. Diese Anträge wurden jedoch mit der Begründung abgelehnt, daß der Entwurf diese Möglichkeit bereits biete[24]. Daß dies der Fall ist, ergibt sich außer dem oben Gesagten auch noch

23) J. v. Gierke, § 1, S. 2; § 54 I. S. 117; Wolff, § 131 I. S. 455; Staudinger, S. 1 ff.; Nußbaum, Hypothekenwesen, S. 8; Güthe, S. 39 ff.; Krüger-Wenzel, § 17, Anm. 1.

24) Drucksache Nr. 2799, Seite 9.

weiter aus § 18 Abs. I RHGes., in dem die Möglichkeit der Eintragung einer Verschuldungsgrenze für die Belastung mit Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden vorgesehen, die Rentenschuld also ausdrücklich erwähnt ist. Daraus ergibt sich, daß auch die Belastung mit einer Rentenschuld möglich ist. Auf etwaige Bedenken, die sich der Verwendung der Rentenschuld als Belastungsform für die Heimstätte entgegenstellen, wird an späterer Stelle eingegangen werden.

In Anbetracht der Tatsache, daß das Bürgerliche Gesetzbuch noch eine zweite Form der dinglichen Rente kennt, und daß diese der Rentenschuld inhaltlich sehr ähnlich ist, nämlich die dem alten deutschen Recht entstammende Reallast, erscheint es angebracht, an dieser Stelle kurz auf diese und ihre rechtliche Natur einzugehen[25]. Reallast ist dasjenige dingliche Recht, kraft dessen an den, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind (§ 1105 I). Auch das Recht auf die einzelne Leistung ist dinglicher Natur; jedoch haftet der Eigentümer für die während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Leistungen auch persönlich, wenn die persönliche Haftung nicht ausgeschlossen ist. (§ 1108 I). Die Leistungen können auf Naturalien, auf Geld oder Handlungen gehen; sie können zeitlich unbeschränkt sein (ständige Reallasten); ihr Umfang kann fest bestimmt sein. Regelmäßig wiederkehrende, festbestimmte Reallasten auf vertretbare Sachen heißen Grundrenten, wie sie als Geldrenten hauptsächlich bei den preußischen Rentengütern zu finden sind. Da die Leistungen aus dem Grundstück erfolgen sollen, ist das Grundstück und hiermit der jeweilige Grundstückseigentümer verschuldet und verhaftet. Die Reallasten sind also zu den dinglichen Haftungsrechten zu rechnen, ebenso wie die Grundpfandrechte[26].

Wie schon erwähnt ist, weist die Reallast große Aehnlichkeit mit der Rentenschuld auf, und zwar insbesondere dann, wenn es sich um eine Geldrentenreallast handelt, bei der die einzelnen Leistungen in regelmäßig wiederkehrenden Terminen zu entrichten sind, die persönliche Haftung des Eigentümers ausgeschlossen ist (§ 108 I), und bei der die Ablösbar-

25) Nußbaum, Hypothekenwesen, S. 182; Güthe-Triebel, S. 2018; J. v. Gierke, S. 115; Hedemann, S. 426; Wolff, § 127, S. 436 ff.
26) O. Gierke, § 148 ff.; J. v. Gierke, § 52 III, § 1 I, 3 a; Wolff, § 123; Hedemann, § 34 III.; Staudinger, S. 941; Dümchen, S. 418.

keit vereinbart ist, wie dies z. B. in Preußen nach dem Ablösungsgesetz vom 2. 3. 1850 zulässig ist. Sie unterscheidet sich von der Rentenschuld in einem solchen Falle tatsächlich nicht, da beiden die Befriedigung „aus dem Grundstück" gemein ist, die einzelnen Leistungen bei der Reallast auch genau so wie bei der Rentenschuld nach Art der Hypothekenzinsen behandelt werden sollen (§§ 1107, 1200). Es ist deshalb der Gedanke nicht allzu fernliegend, die Reallasten —wenigstens in der zuletzt geschilderten Form — mit unter den Begriff der Grundpfandrechte zu fassen, zumal die Bestellung, die ebenso wie bei der Grund- und Rentenschuld abstrakter Vertrag ist, beliebige Kausalbeziehungen haben (Kauf, Schenkung usw.), insbesondere auch, wie eine Grund- oder Rentenschuld, zur Sicherung einer beliebigen Forderung erfolgen kann. Dennoch sind aber die Reallasten keine Grundpfandrechte im erörterten Sinne. Es ergeben sich immerhin in der rechtlichen Behandlung erhebliche Unterschiede, mögen diese auch lediglich auf positiven (besonderen) Gesetzesvorschriften beruhen. Von den Grundstückspfandrechten (insbesondere von den Rentenschulden) unterscheidet sich die Reallast besonders dadurch, daß ihr ein festgelegter Kapitalwert nicht begriffswesentlich ist, und sie so wirtschaftlich zu den Gebrauchs- und Nutzungsrechten am Grundstück hinüberführt. Vor allem ist der Unterschied erheblich, daß bei einer Ablösung der Reallast diese untergeht und nicht zur Eigentümerreallast wird, wie dies bei der Rentenschuld infolge ihrer inneren Verwandtschaft mit der Hypothek und Grundschuld der Fall ist. In der Unmöglichkeit, die Reallast in ein Grundpfandrecht (Hypothek, Grund- oder Rentenschuld) umzuwandeln, zeigt sich der Unterschied, der zwischen jener Belastungsart und dieser besteht[27].

Wenn also die Reallast im positiven deutschen Recht als eine von der Hypothek und damit den Grundpfandrechten wesensverschiedene Erscheinung behandelt wird und ihr eine den Bedürfnissen des modernen Kreditverkehrs entsprechende Regelung im Bürgerlichen Gesetzbuch vorenthalten ist, so kann doch nicht bezweifelt werden, daß sie den praktischen Bedürfnissen mehr entspricht als die erst vom Bürgerlichen Gesetzbuch mit Rücksicht auf landwirtschaftliche Kreise eingeführte, bisher als Grundpfandrecht unbekannt gewesene Renten-

27) Vgl. Anmerkung 25.

schuld, die im Sinne der Rodbertus'schen[28] Lehren die moderne Form der dinglichen Rente darstellen sollte. So hat sich denn auch die Rentenschuld mit wenigen Ausnahmen[29] nicht eingebürgert. Ihre Zwecke können mit anderen Mitteln (Reallast, Amortisationshypotheken) besser erreicht werden. Wie dem aber auch sei, nach der überwiegenden Meinung[30] gehört die Reallast nicht zu den Grundpfandrechten, sodaß ihre nähere Behandlung im Rahmen der vorliegenden Arbeit nicht in Betracht kommt. Für diese gilt das auf Seite 7 für die Belastung der Heimstätte mit den dinglichen Rechten überhaupt, soweit sie nicht Grundpfandrechte sind, Gesagte. Es kommt für sie auch keine analoge Anwendung von Sätzen über Grundpfandrechte in Frage, da sie einmal im Bürgerlichen Gesetzbuche eine gesonderte Regelung erfahren hat — die Verweisung des § 1107 BGB. rechtfertigt nicht das Gegenteil —, zum andern aber für sie die Vorschriften des Reichsheimstättengesetzes über die Behandlung der dinglichen Rechte überhaupt genügen und die besonderen Vorschriften für die Grundpfandrechte (§ 17 Absatz 2 und 4) für sie nicht in Frage kommen können.

Zusammenfassend kann also aus den vorangegangenen Erörterungen der Schluß gezogen werden, daß als Grundpfandrechte nur die in der Ueberschrift zum achten Abschnitt des 3. Buches des Bürgerlichen Gesetzbuches genannten Grundstücksbelastungsformen, nämlich „Hypotheken", „Grundschulden" und „Rentenschulden" hier für die weiteren Erörterungen in Betracht kommen. Daß das Bürgerliche Gesetzbuch auch für diese Belastungsformen noch einige Abwandlungen kennt, die aber für ihre grundsätzliche Bedeutung und Natur nicht ins Gewicht fallen, soll hier als bekannt vorausgesetzt und deshalb lediglich der Vollständigkeit halber kurz erwähnt werden. Eine bei allen drei Arten der Grundpfandrechte vorkommende Einteilung ist die in Brief- und Buchgrundpfandrechte, je nachdem ob für sie ein Wertpapier, eben der „Brief", ausgestellt ist oder nicht. Weiter unterscheidet man bei den Hypotheken die im Mittelpunkt des Hypothekenverkehrs stehende sogenannte Verkehrshypothek, bei der die persönliche Forderung zugunsten des Hypothekengläubigers in gewissem Umfang an

28) Nußbaum, Hypothekenwesen, S. 179.
29) Hauptsächlich in Bayern, auch in Hamburg finden sich Rentenschulden, die aber dennoch im Vergleich zu der Zahl der vorhandenen Reallasten nur einen geringen Betrag ausmachen.
30) Wolff, § 130 III. S. 455; J. v. Gierke, § 53 III. S. 116; Hedemann, S. 434 ff.

dem öffentlichen Glauben (und der Vermutung) des Grundbuches teilnimmt, und in die Sicherungshypothek (§ 1184), bei welcher die persönliche Forderung außerhalb des öffentlichen Glaubens (und der Vermutung) des Grundbuchs steht[31]. Schließlich können auch, z. B. wenn eine Vergrößerung der Heimstätte gemäß § 10 Reichsheimstättengesetz erfolgt ist, Gesamtgrundpfandrechte an Heimstätten vorkommen, die jedoch in der grundsätzlichen Frage der Belastung der Heimstätte mit Grundpfandrechten keine Besonderheit bedeuten.

II. Die Belastungsbeschränkungen nach dem Reichsheimstättengesetz.

Die wirtschaftliche Bedeutung der Grundpfandrechte ist eine gewaltige. Sie dienen einmal dem Grundpfandgläubiger als Kapitalsanlage, zum anderen der Kreditbeschaffung für den Grundeigentümer. Von diesem Falle soll in der Hauptsache die Rede sein. Dazu sei jedoch vorerst bemerkt, daß die Kreditbeschaffung, also die Belastung eines Grundstücks mit einem Grundpfandrechte, wirtschaftlich ganz verschiedenen Zwecken dienen kann[32].

Die Verschuldung kann einmal durch die Beschaffung von Geld für produktive Aufwendungen herbeigeführt werden. Durch derartige Belastungen, die zur Vornahme irgendwelcher Verbesserungen aufgenommen werden, sei es zur Errichtung von Gebäuden auf dem Grundstück, sei es zur Ausführung von Meliorationen an landwirtschaftlichen Grundstücken, also zur tatsächlichen Bodenverbesserung, wird immer eine Steigerung des tatsächlichen Wertes des Grundstücks erreicht werden. Es wird mit dem aufgenommenen Gelde ein neuer, vorher nicht vorhandener volkswirtschaftlicher Sachwert in Gestalt eines Gebäudes oder der Bodenverbesserung geschaffen, der auch den zur Verzinsung der Schuld erforderlichen höheren Ertrag ermöglicht. Im Gegensatz dazu stehen die Belastungen, die der Eigentümer eines Grundstücks nur aufnimmt, um dadurch indirekt den Preis für den Boden künstlich zu steigern, ohne auf

31) Diese letzteren treten im Rechtsverkehr noch wieder unter verschiedenen Bezeichnungen auf, die jedoch teilweise nur zur besseren Unterscheidung dienen, wie die Höchstbetragshypotheken, die Hauszinssteuerhypotheken, die sog. Abfindungshypotheken (§§ 8 u. 11 des Kapitalabfindungsgesetzes v. 3. 7. 1916, an deren Stelle die §§ 72—89 des Reichsversorgungsgesetzes vom 22. 12. 1927 getreten sind), und schließlich die Zwangs- und Arresthypotheken der Zivilprozeßordnung.

32) Krüger-Wenzel, Vorbem. vor § 17; Eberstadt, Wohnungswesen, S. 377 ff.

der anderen Seite den Wert des Bodens durch Verbesserungen in irgend einer Weise zu erhöhen. In diesen Fällen, die aus den verschiedensten Gründen erfolgen können und meistens der Spekulation dienen, wird kein neuer volkswirtschaftlicher Sachwert geschaffen. Der Eigentümer hat nur unter Ausnutzung einer Konjunktur einseitig den Preis für den Boden gesteigert, sein Vermögen zwar vergrößert, ohne daß diesem eine wirtschaftliche Gegenleistung gegenüber steht. Die Träger einer solchen unproduktiven Verschuldung sind in den meisten Fällen, d. h. abgesehen von den Fällen, in denen die Aufnahme von nicht produktiven Zwecken dienendem Kredit in wirtschaftlich schlechten Zeiten aus Gründen der Not zur Erhaltung des Grundbesitzes überhaupt erfolgt, die anderen Volksgenossen, die die Belastung in Form von z. B. höheren Mieten oder höheren Kaufpreisen zu tragen haben.

Der wirtschaftliche Unterschied der beiden Vorgänge liegt auf der Hand. In dem ersten Fall ist ein neuer materieller Wert geschaffen; dem Grundstück ist Produktivkapital zugeführt. Im zweiten Falle dagegen ist nur eine neue Schuldforderung geschaffen, deren Verzinsung jährlich durch die Bodennutzung herauszuwirtschaften ist: es ist Rentenkapital aus dem Boden herausgezogen. Im ersten Falle hat eine produktive, im zweiten Falle eine unproduktive Verschuldung stattgefunden. Auch vom Standpunkt der Gesamtheit ist die Sachlage ganz verschieden; im ersten Fall ist das aus nutzbaren Gegenständen bestehende gesamte Volksvermögen vermehrt. Im zweiten Fall dagegen ist keine solche Vermehrung eingetreten: es ist nur ein neuer Rentenanspruch zugunsten des Eigentümers begründet, dem die Belastung anderer Volksgenossen gegenübersteht. Das Volksvermögen ist also nicht vermehrt: es hat nur eine Verschiebung von Einkünften und Vermögen zwischen einzelnen Personen oder Bevölkerungsklassen stattgefunden[33].

Trotz dieses beträchtlichen wirtschaftlichen Unterschiedes behandelt aber das geltende Hypothekenrecht beide Fälle der Grundstücksverschuldung völlig gleich. Das Bürgerliche Gesetzbuch und die Grundbuchordnung stellen nach dem Vorbilde der preußischen Hypothekenordnung vom 5. Mai 1872 die Einrichtungen unseres technisch vollendeten Grundbuchs für diese beiden Arten der Grundstücksverschuldung in ganz

33) Krüger-Wenzel, a.a.O. Seite 108/109.

gleicher Weise zur Verfügung. Und da nach § 879 BGB. für den Rang eines Rechts an einem Grundstück der Zeitpunkt seiner Eintragung entscheidend ist, ohne Rücksicht darauf, ob die Verschuldung zu produktiven oder unproduktiven Zwekken erfolgt, so führt dies zwangsläufig dahin, daß unproduktive Schulden sehr wohl den Vorrang vor später eingetragenen produktiven Schulden einnehmen können. Es ist nicht von der Hand zu weisen, daß diese Gleichbehandlung der verschiedenen Verschuldungsarten zu nicht zu unterschätzenden Mißständen der oben angedeuteten Art führen kann und auch tatsächlich geführt hat, die denn auch zu zahlreichen Verbesserungsvorschlägen und sogar auch zu zahlreichen Angriffen gegen das geltende Hypotheken- und Grundbuchrecht geführt hat. In besonders nachdrücklicher Weise ist dies von Eberstadt geschehen, der es als feststehende Tatsache hinstellt, daß die Bodenspekulation durch das Mittel unseres Hypothekenrechts die Bodenwerte einseitig und künstlich in die Höhe treibe. Die praktische Folgerung, die er aus seiner Bekämpfung des geltenden Hypothekenrechts ableitet, ist die Forderung einer „Hypothekendifferenzierung“[34].

Er verlangt, daß die „zur Besserung (Bebauung) des Grundstücks verwandten Darlehn“ von den anderen (einfachen) Bodenschulden grundbuchlich gesondert werden und den letzteren im Range vorgehen sollen. Eberstadt denkt dabei offenbar an einen Ausbau des im Art. 118 EG. BGB. vorgesehen Vorzugsrechts der Meliorationsdarlehn. Dieses Vorzugsrecht ist jedoch abgesehen davon, daß Art. 118 die Einführung des Vorrangs für Meliorationsdarlehen nur für vom Staate oder einer öffentlichen Anstalt gewährte Darlehn freistellt, im allgemeinen mit wenigen Ausnahmen[35] überhaupt nicht in das geltende Recht übergegangen. Die gesetzliche Bevorzugung aller „zur Besserung des Grundstücks verwandten Darlehn“ würde auch erklärlicherweise zu schweren Erschütterungen auf dem Hypothekenmarkt führen, da jeder Grundpfandgläubiger, der einem Grundeigentümer Geld für andere als Meliorationszwecke leiht, damit rechnen müßte, daß eines Tages ein mehr oder minder großes Meliorationsdarlehn hinter seinem

34) Eberstadt, Der deutsche Kapitalmarkt, Seite 268 ff., 305 ff.; Nußbaum, Hypothekenwesen, S. 193 ff.

35) So z. B. Sachsen, wo zwar von dem Vorbehalt Gebrauch gemacht, dies jedoch nur für gewisse Renten und keineswegs für die Darlehnspakitalien selbst geschehen ist.

Rechte eingetragen werden und diesem trotzdem im Range vorgehen würde, wodurch die ihm in Gestalt des verpfändeten Grundstücks gewährte Sicherheit insbesondere dann, wenn Meliorationskredite in größerer Zahl aufgenommen würden, geringer werden könnte, und zwar auch trotz der durch die Meliorationen geschaffenen Verbesserungen des Grundstücks, da diese wohl selten eine um den wirklichen Betrag des gewährten Kapitals höhere Wertsteigerung des Grundstücks zur Folge haben. Die Folge würde eine Zurückhaltung bei der Gewährung von Grundkrediten sein, die zu einer Verwendung der vorhandenen Kapitalien führen könnte, die volkswirtschaftlichen Interessen zuwider läuft, wobei insbesondere daran zu denken ist, daß vielleicht große Mengen deutschen Kapitals ins Ausland abwandern würden. Abgesehen davon würden aber derartigen Maßnahmen auch noch andere, nicht unerhebliche Bedenken entgegenstehen. Es müßte z. B. jedes Darlehn auf seine tatsächliche Verwendung nachgeprüft werden; ein Rattenschwanz langwieriger Prozesse wäre die Folge! Ein Verfahren für die Erörterung der Einwendungen der voreingetragenen Gläubiger müßte stattfinden; die planmäßige Ausführung und dauernde Instalthaltung der Meliorationen müßte amtlich überwacht werden. Es mag dahingestellt bleiben, ob solche Maßnahmen praktisch überhaupt in befriedigendem Maße durchführbar wären, jedenfalls stellen sich einer gesetzlichen Regelung des Realkredits in diesem Sinne unübersehbare Schwierigkeiten entgegen, die mit Recht solche Vorschläge weder in den Ländern noch reichsrechtlich zur Ausführung haben kommen lassen. Konnte also die Begünstigung der Meliorationkredite wegen der großen grundsätzlichen Bedenken allgemein nicht durchgeführt werden, so lagen doch die Voraussetzungen für eine Begünstigung der Meliorationskredite bei den Heimstätten wesentlich anders.

1. Begünstigung von Meliorationskrediten.

Das Reichsheimstättengesetz geht bei der Aufstellung der Belastungsbeschränkungen von dem Grundgedanken aus, die freie Verschuldbarkeit der Heimstätten nach Möglichkeit zu beschränken, damit nicht die Verwirklichung des Heimstättenzweckes von Anfang an dadurch wieder zunichte gemacht wird, daß der Heimstädter sein Anwesen, das er mit Hilfe der

Vorschriften des Reichsheimstättengesetzes zu den günstigen Bedingungen und gerade eben als dauernde geschützte Wohn- oder Erwerbsgrundlage erhalten hat, nach vorangegangener freier Verschuldung infolge einer Zwangsvollstreckung wieder verliert. Insbesondere sucht das Heimstättengesetz für seinen Bereich einer dahingehenden Entwicklung entgegenzutreten, daß eine unproduktive Belastung des Grund und Bodens in der oben besprochenen Weise in den Vordergrund tritt. Es hat dabei aber vernünftigerweise nicht den Weg gewählt, etwa jede Belastung zu anderen als produktiven Zwecken ganz zu verbieten, es ist auch nicht etwa so vorgegangen, daß in einer den Vorschlägen Eberstadts ähnlichen und dem Art. 118 EG. BGB. verwandten Art und Weise Meliorationsgrundpfandrechten in ihrer Rangstellung oder sonst irgendwie besondere Vergünstigungen gewährte. Beide Maßnahmen müßten auch bei der Heimstätte, wie nach den vorangegangenen Ausführungen einleuchtet, zu erheblichen Unzuträglichkeiten führen.

Das Reichsheimstättengesetz hat sich vielmehr darauf beschränkt, die Aufnahme von Meliorationsdarlehen zu begünstigen. Das kommt durch die Bestimmung des § 17 Abs. IV, zum Ausdruck, nach der der Heimstätter die im § 17 I für jede Belastung der Heimstätte schlechthin erforderte Zustimmung des Ausgebers, von der weiter unten die Rede sein soll, für eine Belastung mit Grundpfandrechten zu produktiven Zwekken verlangen kann. Daraus ergibt sich — im Gegensatz zu der Ansicht von Seiler, daß das Reichsheimstättengesetz überhaupt nur Belastungen zu produktiven Zwecken zulasse, andere also schlechthin verbiete[36], — daß auch Belastungen zu nicht produktiven Zwecken möglich sein müssen. Hätte das Reichsheimstättengesetz solche ganz verbieten wollen, so würde es ein Leichtes gewesen sein, das durch einige wenige Worte völlig klar zum Ausdruck zu bringen, und es kann ohne weiteres angenommen werden, daß das auch geschehen wäre, besonders unter Berücksichtigung der Tatsache der modernen, klaren Gesetzessprache und der leichten Ausdrucksmöglichkeit für eine derartige einfache Bestimmung und schließlich auch im Hinblick auf die eingehende Beratung, die das Gesetz im 24. Ausschuß gefunden hat. Es bestand ja letzten Endes für den Gesetzgeber auch kein Anlaß zu einem solchen Verbot

36) a.a.O. Seite 10 u. 15.

der Aufnahme nicht produktiver Belastungen, denn wie schon besprochen ist, wird es auch einem Heimstätter oder vielleicht gerade diesem nicht immer möglich sein, ganz ohne Kredit auszukommen, ohne daß er das Geld für Verbesserungen braucht. Es sind beispielsweise durchaus Fälle denkbar, in denen der Heimstätter durch wirtschaftlich schlechte Lage, vielleicht durch eine Mißernte oder sonstige Umstände, in die Lage kommt, Kredit aufnehmen zu müssen, um sich die Heimstätte zu erhalten oder überhaupt sein und seiner Familie Leben fristen zu können, Fälle also, in denen es sich keineswegs um Meliorationskredite handelt. In einem solchen Falle kann die Kreditaufnahme immer noch mit den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft vereinbar sein, sodaß es dem Ausgeber angezeigt erscheinen mag, seine Zustimmung nicht zu versagen. Man könnte es sogar als unbillige Härte bezeichnen, wenn das Reichsheimstättengesetz dem Heimstätter solche Möglichkeiten durch ein direktes Verbot der Aufnahme von Belastungen zu anderen als produktiven Zwecken genommen hätte. Allerdings durfte natürlich gerade bei der rechtlichen und wirtschaftlichen Eigenart der Heimstätten dem Heimstätter in der Möglichkeit der Belastung der Heimstätte nicht freie Hand gelassen werden, da sonst die Gefahr bestehen würde, daß eine unproduktive Belastung allzu sehr in den Vordergrund treten und die Verschuldung der Heimstätte überhaupt zu groß werden würde, deren Folge schließlich die Zwangsversteigerung und damit der Verlust der Heimstätte sein würde, deren Erhaltung gerade Zweck und Ziel des Reichsheimstättengesetzes ist. Alles andere als eine Verwirklichung dieses Heimstättenzweckes wäre dann erreicht. Einer solchen für den Heimstätter gefährlichen Verschuldung mußte deshalb selbstverständlich gesteuert werden. Dieser Tendenz widerspricht es durchaus nicht, daß das Reichsheimstättengesetz die Belastung mit anderen als produktiven Schulden nicht schlechthin verbot, da es zur Verhütung der unproduktiven Verschuldung (und der Ueberschuldung überhaupt) genügende Sicherheitsmaßregeln geschaffen hat. Diese Sicherheitsmaßregel besteht eben in der für jeden Fall der Belastung erforderten Zustimmung des Ausgebers, die dieser wohl in keinem Falle leichtfertig ohne genaue Prüfung und Ueberlegung geben wird, zumal es sich bei dem Ausgeber stets entweder um eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder um gemein-

nützige Unternehmungen handelt, die die Ausgeberbefugnis erst auf Grund staatlicher Verleihung erhalten haben und unter der Aufsicht der obersten Landesbehörde über die Ausübung der Befugnis stehen können. Eine übereilte Erteilung der Zustimmung zur Belastung wird sich deswegen für den Ausgeber sowohl im eigenen Interesse als auch wegen der Bindungen des Reichsheimstättengesetzes von selbst verbieten. Es konnte deshalb die Belastung mit nicht produktiven Schulden, falls der Ausgeber ihre Notwendigkeit und Vereinbarkeit mit einer ordnungsmäßigen Wirtschaft anerkannte und seine Zustimmung erteilte, grundsätzlich ohne Bedenken gestattet werden. Gegen Mißbrauch ist ja die notwendige Sicherung vorhanden. Daß aber ein Verbot der Belastung mit nicht produktiven Schulden vom Gesetzgeber nicht gewollt ist, ergibt sich auch noch aus anderen Bestimmungen des Reichsheimstättengesetzes, und zwar zunächst aus dem Vorhandensein der Vorschrift des Absatz 4 des § 17, die dem Heimstätter das Recht gibt, die Zustimmung zur Belastung zu verlangen, wenn sie mit den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft vereinbar ist und zu produktiven Zwecken erfolgt. Diese Bestimmung würde in der Luft hängen, wenn nicht eine Belastung auch zu anderen Zwecken möglich wäre, da sie in ihrer Form und Ausdrucksweise einen Gegensatz zu einer anderen Vorschrift bilden muß. Dieser Gegensatz besteht eben darin, daß der Heimstätter bei Vorliegen der Voraussetzungen des Absatz 4 die Zustimmung v e r l a n g e n kann, während deren Erteilung in anderen Fällen lediglich von dem Ermessen des Ausgebers abhängt. Ein solcher anderer Fall kann aber nur die Belastung zu anderen als produktiven Zwecken sein; wenn die Belastung überhaupt nur unter diesen Voraussetzungen erfolgen dürfte, wäre diese Bestimmung nicht nur überflüssig, da der Heimstätter die Zustimmung dann immer verlangen könnte, sondern sie wäre sogar unsinnig, da dann der Anspruch auf Zustimmung nicht hätte von besonderen Voraussetzungen abhängig gemacht werden brauchen.

Für die hier vertretene Ansicht spricht auch noch weiter § 18, der die Eintragung einer Verschuldungsgrenze bei der Heimstätte zuläßt und für Eintragungen innerhalb einer solchen Verschuldungsgrenze, falls sie eingetragen ist, die Zustimmung des Ausgebers erläßt. Aus diesem Erlaß der Zustimmung für Eintragungen innerhalb der Verschuldungsgrenze

geht hervor, daß der Heimstätter in ihren Grenzen nur insoweit beschränkt ist, als positive Vorschriften bestehen, die eine bestimmte Art der Belastung gebieten oder verbieten. Eine solche Vorschrift findet sich zwar in § 17 Absatz 2, die die Belastung mit Hypotheken nur in der Form von unkündbaren Tilgungsschulden zuläßt. Hierbei handelt es sich aber um eine (durch das Wörtchen „nur" ausgedrückte) Mußvorschrift, die ihr Gebot bzw. Verbot klar zum Ausdruck bringt, sodaß diese selbstverständlich auch für Eintragungen innerhalb der Verschuldungsgrenze gilt und bei der Eintragung von Amts wegen zu beachten ist. An einer solchen Bestimmung in der Art, daß nur Belastungen zu produktiven Zwecken zulässig sein sollen, mangelt es aber. Aus dem Vorhandensein des Absatz 4 des § 17 allein kann das aber, wie wir gesehen haben, nicht gefolgert werden. Innerhalb dieser Verschuldungsgrenze ist also der Heimstätter hinsichtlich der Belastungsmöglichkeiten und Belastungsformen in keiner Weise in seiner Verfügungsfreiheit behindert, sodaß er im Rahmen der Verschuldungsgrenze unproduktive Belastungen aufnehmen kann. Es wird dabei natürlich selbst bemüht sein müssen, das richtige Maß einzuhalten, da er anderenfalls Gefahr läuft, daß ihm für spätere weitere Belastungen, selbst wenn sie zu produktiven Zwecken aufgenommen werden sollen, die Zustimmung versagt bleibt, wobei allerdings zu beachten ist, daß er diese nach § 18 Absatz IV unter Umständen auch über die Verschuldungsgrenze hinaus verlangen kann, wenn beide Voraussetzungen des § 17 IV vorliegen. Es wäre deshalb widersinnig, wenn es dem Heimstätter in dem Falle, daß eine Verschuldungsgrenze eingetragen ist, möglich sein sollte, unproduktive Schulden aufzunehmen, während er im Normalfalle beim Fehlen der Verschuldungsgrenze schlechter gestellt sein sollte. Abgesehen davon ist noch weiter zu beachten, daß eine derartige Regelung, die dem Heimstätter auch beim Vorhandensein einer Verschuldungsgrenze die Aufnahme anderer als produktiver Belastungen verbieten würde, auf vielleicht unüberwindliche Schwierigkeiten stoßen würde und müßte. Es wäre nämlich dann in jedem solchen Falle, wo die Zustimmung des Ausgebers nicht erforderlich wäre, also auch dessen vorherige Prüfung fehlen würde, diese dahingehende Prüfung durch den Grundbuchrichter zu erfolgen haben, ob es sich um eine produktive oder unproduktive Belastung handelt. Ob eine

solche Prüfung durch den Grundbuchrichter unter Berücksichtigung aller dem Reichsheimstättengesetze eigenen Voraussetzungen mit praktisch wertvollem Erfolge durchführbar ist, muß mindestens stark bezweifelt werden.

Das Reichsheimstättengesetz hat aber auch nicht, wie bereits erwähnt ist, zur Verhütung einer unproduktiven Verschuldung den Weg eingeschlagen, den produktiven Belastungen vor den unproduktiven eine bessere Behandlung etwa in der Form einer besseren Rangstellung im Grundbuch in der Art der Vorschläge Eberstadts[37] angedeihen zu lassen. Eine solche Regelung muß, wie bereits auf Seite 16—17 näher auseinandergesetzt ist, zu erheblichen Schwierigkeiten führen. Die Lösung, die das Heimstättengesetz für diese Frage in der erörterten Form der Begünstigung der Meliorationsdarlehen durch die Möglichkeit des Verlangens der sonst von dem Ermessen des Ausgebers abhängenden Zustimmung gefunden hat, muß demgegenüber vielmehr als durchaus glücklich und auch völlig den Erfordernissen genügend bezeichnet werden. Die Möglichkeit zu dieser, in ihrer Form gewissermaßen eine Bevormundung des Heimstätters darstellenden Begünstigung der Meliorationsdarlehen hatte das Reichsheimstättengesetz durch die Eigenart der Rechtsform der Heimstätte. Das Heimstättengesetz mußte aber andererseits diese Bevormundung des Heimstätters einführen, um eben einer für ihn gefährlichen und naheliegenden Verschuldung zu steuern, damit ihm die Heimstätte, die es ihm geschaffen hat, und diese ihrem Zweck erhalten bleibt.

Kurz sei an dieser Stelle noch erwähnt, daß das Gesetz in der Vorschrift des § 17 Absatz 4 Ziffer 3 eine Ausnahme von dem Grundsatz, daß eine Belastung nach Möglichkeit nur für produktive Zwecke erfolgen soll, geschaffen hat, indem es dem Heimstätter den Anspruch auf die Zustimmung auch für den Fall zugesteht, daß die Belastung zur Abfindung von Miterben erfolgen soll; daß aber diese Ausnahme nicht zu einer Ueberschuldung und zu einer Höhertreibung der Bodenwerte führen kann, dafür ist durch das eigenartig ausgestaltete Vorkaufsrecht des Ausgebers und dessen Heimfallanspruch gesorgt, denn die Miterben würden in einem solchen Fall bei zu hoher Bewertung des Bodens und entsprechender Eintragung

37) Vgl. Seite 16.

von Hypotheken Gefahr laufen, daß bei einer späteren Veräußerung — auch im Falle einer Zwangsversteigerung — der Ausgeber durch Ausübung des Vorkaufsrechts die Erzielung eines der Belastung entsprechenden Preises unmöglich macht[38]. Dies folgt aus § 15, auf Grund dessen der Ausgeber bei Ausübung des Vorkaufsrechts oder des Heimfallanspruchs als Kaufpreis höchstens den Betrag zu zahlen hat, der sich bei Zugrundelegung des für den Boden bei Errichtung oder Vergrößerung der Heimstätte nach §§ 6, 10 Reichsheimstättengesetz festgestzten Betrages unter Hinzurechnung des noch vorhandenen Wertes etwaiger Baulichkeiten und Verbesserungen ergibt, wobei er aber bei einer inzwischen eingetretenen Verringerung des Bodenwertes nur den niedrigeren Betrag für die Berechnung einsetzen braucht.

2. Vorschriften über die Art der Grundpfandrechte.

a) Unkündbare Tilgungsschulden.

Nicht nur in der bisher erörterten Weise hat das Heimstättengesetz für den Heimstätter gesorgt, indem es in seinen zur Verhütung der Ver- und Ueberschuldung der Heimstätten aufgestellten Beschränkungsvorschriften die Aufnahme von Belastungen zu produktiven Zwecken in auffallender Weise bevorzugte, sondern es hat vielmehr zur Erreichung dieses Zieles noch weitere, viel einschneidendere Regeln aufgestellt. Der Erhaltung der Heimstätte als solcher wie auch der wirtschaftlichen Stärkung und Hebung des Heimstätters dient der weitere Grundsatz, daß Hypotheken und Grundschulden (Restpreise aus Kauf oder Uebernahme ebenso wie Darlehn) regelmäßig nur in der Form von unkündbaren Tilgungsdarlehen eingetragen werden dürfen (§ 17 Absatz 2). Das Typische einer Tilgungshypothek[39], vielfach auch Amortisationshypothek genannt, wodurch schon im Worte selbst die Planmäßigkeit ihrer Eigenart besser zum Ausdruck kommt,

38) Krüger-Wenzel, Anm. 9 zu § 17 Seite 114.

39) Nußbaum, Hypothekenwesen, S. 78; Güthe, S. 123; Krüger-Wenzel, Anm. 4 zu § 17 S. 112; J. v. Gierke, S. 137; v. Philippovich II. 1 S. 114, 127; Wolff, § 130 I. 2 c S. 452; § 149 V. S. 543; Staudinger, S. 960. 1270; Nußbaum, Kriegsprobleme, S. 71; Dannenbaum, S. 183; Immler, i. DJZ. 1905, S. 977; Mauer, i. Bankarchiv Bd. 16 S. 243; Hedemann, S. 415; RGE. 54, 88; 104, 72; Terhalle, S. 134; Busch, i. Z.Bl.f.G. 12, 734.

liegt darin, daß bei ihr die Schuld allmählich in kleinen Jahresraten (in der Form von Zinszuschlägen) auf Grund eines Tilgungsplanes abgetragen wird. Eine Amortisationshypothek ist also an sich eine gewöhnliche, von der üblichen Rechtsform der Hypothek nicht abweichende verzinsliche Hypothek, deren Besonderheit nur darin liegt, daß ihre Tilgung derart erfolgt, daß der Eigentümer jährlich einen bestimmten Betrag in der Form von Zuschlägen zu den Zinsen bezahlt. Es liegt also bei ihr der Schwerpunkt auf der Tilgung der Kapitalschuld, und es liegt ihr der Gedanke des Rentenkredits zugrunde. Es gehört zum Wesen der Amortisationshypothek, daß die jährliche vom Schuldner zu leistende, in Prozenten des Kapitals bestimmte Abzahlung (Annuität), in der Zins- und Amortisationsquoten enthalten sind, sich bis zur völligen Tilgung der Hypothek gleich bleibt. Der Schuldner zahlt also jedes Jahr einen bestimmten Prozentsatz des ganzen Kapitals, von dem wieder ein bestimmter Teil als Kapitalszins des jeweils noch vorhandenen Kapitals gilt, während der Rest die Amortisationsquote bildet. Von den Zahlungen werden zunächst die Zinsen gedeckt, der Rest wird zur Amortisation verwendet. Da die gesamte Jahresleistung gleich groß bleibt, das Kapital jedoch infolge der fortschreiteniden Amortisation von Jahr zu Jahr kleiner wird, mithin also auch der von der Annuität als Kapitalzins geltende Teil ebenfalls in seinem Betrage dauernd kleiner wird, so ergibt sich daraus, daß ein fortschreitend größerer Betrag — bedingt durch den kleiner werdenden Zinsbetrag — auf die Amortisation entfällt, sodaß die Amortisation von Termin zu Termin in beschleunigtem Tempo wächst. Gerade darin liegt auch die Eigentümlichkeit der Amortisationshypothek. Sie unterscheidet sich dadurch insbesondere von der Abzahlungshypothek[40]; bei dieser zahlt der Schuldner jährlich oder in sonstigen Zeiträumen eine bestimmte Summe und außerdem die Zinsen des jeweiligen Restbetrages der Hypothek, sodaß hierbei mindestens die Höhe der Zinsen, eventl. auch die der Abschlagszahlung nach dem verminderten Kapitalbetrage der Hypothek berechnet werden. Eine solche Abzahlungshypothek bildet weder rechtlich noch wirtschaftlich eine Besonderheit, da sie im Ergebnis lediglich einer Teilzahlung auf das Kapital gleichkommt, die weder für den Schuldner noch für den Gläubiger besondere Vorteile bie-

40) Güthe, S. 124.

tet. Es ist nicht zu leugnen, daß auch durch ein solches Verfahren eine allmähliche Tilgung des Kapitals und damit fortschreitende Entschuldung des Grundbesitzes erreicht werden kann. Es erhellt jedoch aus den vorangegangenen Auseinandersetzungen, daß die Abtragung der Amortisationshypothek viel schneller vor sich gehen muß, als die Abtragung einer Abzahlungshypothek, weil, trotzdem das abzuzahlende Kapital sich von Jahr zu Jahr verringert, doch alljährlich eine Amortisationsleistung aufgebracht werden muß, die nach dem Betrage des ursprünglichen Kapitals berechnet wird. Die Amortisation ist also eine Einrichtung, die vor allem dem Schuldner, unter gewissen Voraussetzungen aber auch dem Gläubiger erhebliche Vorteile bietet. Der Vorteil für den Schuldner liegt bei ihr darin, daß sie ihn durch die fast unmerkliche Art der Tilgung in wenig fühlbarer Weise von seiner Schuld befreit. Eine Besonderheit hinsichtlich der Amortisationshypotheken besteht für die Hypotheken der Landschaften[41], die in dieser Hinsicht unter einem Sonderrecht stehen. Sie sind Körperschaften des öffentlichen Rechts mit genossenschaftlichem Ausbau im Innern, die ihren Mitgliedern Kredite zu besonders milden Bedingungen gewähren. Ihre Rechtslage beruht nach Art. 167 EG. BGB. auf Landesrecht. Der Art. 167 hält in Preußen namentlich die für diese Kreditanstalten bestehenden Vorschriften aufrecht, seine Gültigkeit ist jedoch nicht auf Preußen beschränkt, sondern hat z. B. auch für Sachsen und Mecklenburg Bedeutung. Die Landschaften geben ebenfalls nur unkündbare Tilgungsschulden aus, nehmen jedoch die einzelnen Tilgungsbeträge nicht sofort in Anrechnung auf die Schuld entgegen, sondern werfen sie in einen besonderen Tilgungsfonds. Dieser Fonds stellt eine Schuld der Landschaft gegenüber dem Grundstückseigentümer dar; es stehen sich also Schuld und Schuld gegenüber. Der Eigentümer erwirbt durch seine Zahlungen nur einen Anspruch darauf, daß der Amortisationsfonds zum Zwecke der Tilgung der Hypothek verwendet wird. Diesen Anspruch kann er grundsätzlich erst geltend machen, wenn die Amortisation vollendet, d. h. die ganze Hypothekensumme bezahlt ist. Ausnahmsweise wird jedoch in den Satzungen der meisten Landschaften dem Eigentümer das Recht

41) Nußbaum, Hypothekenwesen, S. 81, 235; Güthe, S. 126; Wolff, S. 452, 544; Staudinger, S. 734, 1270; Hedemann, S. 416.

zugestanden, schon vorher, wenn ein bestimmter Prozentsatz des Hypothekenkapitals aufgesammelt ist, die Verwendung des Amortisationsfonds zum Zwecke der Tilgung zu verlangen. Es findet dann eine Art Aufrechnung (§ 389) statt. In Höhe dieser Aufrechnung erlischt nunmehr die Forderung, und zwar gemäß den Vorschriften über die Aufrechnung (§ 387 ff. insbesondere § 389 BGB.) erst in dem Augenblick, in dem die Aufrechnung möglich ist; das ist aber der Zeitpunkt, in dem der Tilgungsfonds die satzungsmäßig festgelegte Höhe erreicht hat. Wie bereits erwähnt ist, weist die Amortisationshypothek bzw. -grundschuld eine Reihe von Berührungspunkten mit der dinglichen Rente, insbesondere der Rentenschuld auf[42]. Diese ist nach der Definition des § 1199 BGB. die Belastung eines Grundstücks mit einer Geldrente; in regelmäßig wiederkehrenden Terminen ist eine bestimmte Geldsumme „aus dem Grundstück zu zahlen", wobei jedoch gemäß Absatz 2 eine Ablösungssumme bestimmt und im Grundbuch angegeben werden muß. Beide enthalten also eine Geldrentenbelastung, und beide sind auch Kapitalschuld; bei der Rentenschuld ist diese letzten Endes in der Ablösungssumme vorhanden, während Hypothek und Grundschuld bekanntlich stets Kapitalschulden sind. Dennoch ergeben sich aber wesentliche Unterschiede zwischen der Rentenschuld und den Amortisationshypotheken bzw. -grundschulden; die bei diesen zu entrichtenden Amortisationsrenten (Tilgungsrenten) sind nicht gleich bedeutend mit den Renten, die die Rentenschuld gewährt, da bei ihnen mit jeder Rentenleistung ein Teil des Kapitals, also gewissermaßen der „Ablösungssumme" entrichtet wird, und da bei ihnen der Gläubiger ein Recht auf diese Leistungen hat, während dies bei der Rentenschuld gemäß § 1201 Absatz 2 BGB. nicht der Fall ist und auch nicht sein kann. Es geht als mit dem Wesen der Rentenschuld unvereinbar nicht an, daß mit der Jahresrente zugleich Beträge an der Ablösungssumme (in Form einer allmählichen Amortisation) getilgt werden (herrsch. Meinung[43]). Die wesentliche Eigenart der Rentenschuld liegt eben in der Nur-Rentenbelastung des Grundstücks, also darin, daß die geldwirtschaftliche Belastung des Bodens sich in der Regel nur auf die Erträgnisse des Bodens erstrecken soll, wäh-

42) Nußbaum, Hypothekenwesen, S. 185; J. v. Gierke, S. 143; Staudinger, S. 1371; Güthe-Triebel, S. 2034; v. Philippovich, S. 114.

43) Vgl. O. Gierke, DPR. II. § 165 Anm. 6; ferner Staudinger, Vorbem. III vor § 1199 S. 1372; § 1199 Anm. 1 b, 5 b S. 1373 und die dort zitierte Literatur.

rend die Belastung mit einer Kapitalschuld (Grundschuld oder Hypothek) gewissermaßen die Substanz selbst angreift. Ihre weitere Eigenart besteht darin, daß sie ohne den Willen des Eigentümers nicht ablösbar ist. Wird sie aber dennoch vom Eigentümer (natürlich unter den gesetzlichen Voraussetzungen) abgelöst, so steht auch bei ihr das Kapital in Form der Ablösungssumme im Hintergrund. Der Vorteil für den Grundeigentümer besteht also lediglich darin, daß es in seiner Hand liegt, ob und wann er das Ende der Rentenbelastung herbeiführen will. Er hat dabei die Wahl, ob er die Rente zu einer „ewigen" werden lassen oder ob er sie nach einer gewissen Zeit beendigen, dann aber schließlich doch ein Kapital zahlen will. Würde man aber eine Amortisation der Ablösungssumme zulassen, so wäre damit gerade die Eigenart der Rentenschuld zunichte gemacht, und die Rentenschuld wäre keine Rentenschuld im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches mehr, sondern eben eine Grundschuld oder Hypothek. Aus diesen Erwägungen ergeben sich auch die Unterschiede zwischen der Rentenschuld und der Amortisationsschuld und damit gleichzeitig die Bedenken, die eine Verwendung der Rentenschuld als Belastungsform bei der Heimstätte unangebracht erscheinen lassen. Bei der Amortisationsschuld enthalten die einzelnen Rentenleistungen stets einen Teil der „Ablösungssumme", des Kapitals, und es läßt sich bei ihr genau im voraus berechnen, wann die Geldrentenbelastung zu Ende gehen und damit auch das Kapital getilgt, die Schuld also erloschen sein wird. Bei der Rentenschuld dagegen enthalten die einzelnen Leistungen keine Amortisationsquoten, entsprechen also lediglich etwa nur den Zinsen bei den Kapitalbelastungen, und es kann bei ihr nicht vorausgesagt werden, wann sie zu Ende gehen werden, abgesehen von dem Fall, daß der Eigentümer dieses Ende selbst nach einer gewissen Zeit herbeiführt. Der wesentlichste und schwerwiegenste Unterschied aber ist der, daß bei dem vom Eigentümer willkürlich herbeigeführten Ende der Rentenschuld nicht etwa die Schuld erloschen ist, sondern daß dann immer noch ein Kapital, nämlich die Ablösungssumme, vom Eigentümer gezahlt werden muß. Diese im Hintergrund drohende Zahlung der Ablösungssumme läßt die Rentenschuld für die Heimstätte wegen des dem Heimstättenrecht wesentlichen Entschuldungsgedanken wenig oder mindestens nicht in dem Maße wie eine Amortisationsschuld geeignet er-

scheinen, die allein den Entschuldungsgedanken in Wahrheit dienlich zu sein vermag. Das Heimstättengesetz hat sich deshalb auch diese Belastungsform in erster Linie zunutze gemacht durch die Vorschrift, daß Hypotheken und Grundschulden n u r in der Form von unkündbaren Tilgungs- (Amortisations-)hypotheken aufgenommen werden dürfen. Wenn es auch die Rentenschuld zuläßt[44], die immer noch günstiger für den Grundbesitzer ist als eine gewöhnliche Kapitalschuld (Hypothek oder Grundschuld), so wird diese sich bei den Heimstätten ebensowenig einbürgern, wie sie im Realkreditwesen überhaupt wenig praktisch geworden ist.

Die einzelnen Amortisationsraten haben nicht den Charakter von Nebenleistungen, sondern sie sind Teile der Hauptleistung. Der Streit, der früher über diese Frage geherrscht hat, kann wohl jetzt als erledigt angesehen werden. Denn es wird in der Rechtsprechung und der Rechtslehre jetzt fast allgemein angenommen, daß die Tilgungsbeträge ein Teil der Hauptleistung sind, da sie Abzahlungen auf den Kapitalsbetrag sind[45]. Es ist kein Grund ersichtlich, warum die Beträge, die Kapitalsteile sind, wirtschaftlich schlechter gestellt sein sollen, als sonstige Teilzahlungen an Kapital, die in regelmäßigen Zwischenräumen erfolgen. Diese Ansicht hat zudem eine gesetzliche Billigung auch durch § 21 Abs. 2 des Hypothekenbankgesetzes gefunden. Sind die einzelnen Amortisationsraten aber Teile der Hauptleistungen, so müssen auf sie auch die für die Bewirkung der Hauptleistung geltenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches Anwendung finden. Nach § 362 Abs. 1 BGB. erlischt die Forderung durch Bewirkung der geschuldeten Leistung an den Gläubiger, also bei Geldrechten durch Zahlung. Das gilt selbstverständlich auch für Teilleistungen. Bezahlt also ein Grundeigentümer den ersten Tilgungsbeitrag, so erwirbt er gemäß § 1163 Abs. 1 Satz 2 BGB.[46] insoweit die Hypothek bzw. nach § 1192 die Grundschuld, da § 1192 nur jene Vorschriften ganz ausschließt, die von der der Hypothek zugrunde liegenden Forderung direkt handeln, im übrigen aber Hypothek und Grundschuld auf derselben dinglichen Grundlage beruhen. Es ist deshalb aus dem Grundsatze

44) Vgl. S. 9—11.

45) Wolff, § 149, V. S. 543; Güthe, S. 124 f.; Nußbaum, Hypothekenwesen, S. 81; Staudinger, S. 1270 und die weitere dort zitierte Literatur.

46) Krüger-Wenzel, Anm. 6 zu § 17 S. 110; J. v. Gierke, S. 142 f.; Wolff, § 144; Staudinger, S. 1202, 1213ff.; Nußbaum, Kriegsprobleme, S. 80; RGE. Bd. 104 S. 68.

des § 1163 Abs. 1 Satz 2 BGB. auch für die Grundschuld zu folgern[47], daß, soweit der Eigentümer durch Tilgung der Grundschuld selbst den Gläubiger befriedigt, die Grundschuld auf ihn übergeht[48]. Er erwirbt also mit jeder Teilzahlung eine Eigentümergrundschuld, und zwar auch dann, wenn es sich um eine Hypothek handelt, da nach § 1177 sich bei der Vereinigung der Hypothek mit dem Eigentum in einer Person, ohne daß dem Eigentümer auch die Forderung zusteht, was ja bei Bezahlung einer eigenen Schuld infolge Erlöschens der Forderung der Fall ist, die Hypothek in eine Grundschuld verwandelt. Dieser Erwerb von Eigentümergrundschulden vergrößert sich mit jeder weiteren Amortisationsleistung, es gehen also immer größere Teile der Hypothek bzw. Grundschuld aus der Hand des Gläubigers in die Hand des Eigentümers über. Die Rangstelle, die vor der Amortisation vollständig von dem Rechte des Gläubigers eingenommen war, wird jetzt teilweise von diesem Rechte befreit. Der Eigentümer rückt in diese Stelle ein. Durch den Erwerb der Eigentümergrundschuld wird das Grundstück allerdings nach dem Grundsatze der festen Stellen noch nicht von dem dinglichen Rechte frei; da aber der Eigentümer der Berechtigte ist, hat er es jederzeit in der Hand, den zur Eigentümergrundschuld gewordenen Teil der Amortisationshypothek oder -grundschuld zur Löschung zu bringen und damit sein Grundstück teilweise zu entschulden. Das ist der für die Entschuldungsfrage maßgebende Umstand. Bei den Tilgungsfondshypotheken entsteht durch die einzelne Abschlagszahlung dagegen noch keine Eigentümergrundschuld, vielmehr verbleiben Forderung und Hypothek zunächst ungeschmälert dem Gläubiger. Mit dem Augenblick der Aufrechnung erst entsteht die Eigentümergrundschuld[49]. Die Entschuldungsmöglichkeit tritt für die landschaftlichen Amortisationshypotheken erst in einem späteren Zeitpunkt als dem der Entstehung der Tilgungsbeiträge ein. Dieses System hat gegenüber der oben besprochenen Form der

47) Vgl. Staudinger, § 1192, Anm. II 5.

48) Bemerkenswert ist übrigens an dieser Stelle, daß hier im § 17 Abs. II Satz 1 für die Tilgungsgrundschulden eine Ausnahme von dem Satze gemacht ist, daß bei der Grundschuld eine persönliche Forderung sachenrechtlich nicht in Betracht kommt. Mindestens ist damit auch im Gesetz einmal zum Ausdruck gekommen, daß auch der Grundschuld wohl immer eine Forderung zugrunde liegt, dß also der Unterschied zwischen Hypothek und Grundschuld sich tatsächlich nur auf die auf Seite 9 erörterten Verschiedenheiten beschränkt.

49) Nußbaum, Hypothekenwesen, S. 81, 235; Güthe, S. 126; Wolff, S. 452, 544; Staudinger, S. 1270; Hedemann, S. 416.

Amortisationshypothek im engeren Sinne den Vorteil, daß es die rechtlich schwierige, stufenweise Entwicklung der Eigentümerhypothek vermeidet.

Die Entschuldung eines Grundstückes ist also auf diesem Wege ohne besondere Schwierigkeiten durchführbar, jedoch, wie sich aus der Entwicklung zwangsläufig ergibt, nur dann, wenn auch der Eigentümer selbst seinen Teil dazu beiträgt, nämlich die zur Eigentümergrundschuld gewordenen Teile der früheren Amortisationsschuld auch wirklich zur Löschung bringt. Tut er das aber nicht, sondern nützt die ihm gewordenen Eigentümergrundschulden durch Abtretung an neue Gläubiger zwecks Erlangung weiteren Kredits, wie dies nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch durchaus möglich ist, aus, so kann natürlich von einer Entschuldung keine Rede mehr sein, und die gerade zum Zwecke der Entschuldung des Grundbesitzes aufgestellte Vorschrift des § 17 Reichsheimstättengesetz, daß Hypotheken und Grundschulden nur als Tilgungsschulden aufgenommen werden dürfen, wäre „vergeblich". Um einer solchen Entwicklung vorzubeugen und dem Entschuldungsgedanken auch zu einem wirklichen und sicheren Erfolg zu verhelfen, hat das Reichsheimstättengesetz[50] deshalb die weitere Vorschrift hinzugefügt, daß mit dem Erlöschen der persönlichen Schuld auch die Hypothek oder Grundschuld erlischt. Es ist damit in der Regelung der Belastungsverhältnisse der Heimstätten mit dem Ziel der allmählichen vollkommenen Tilgung noch einen Schritt weiter gegangen. Es mußte das tun, da die Erreichung dieses Ziels von dem Heimstätter dadurch unmöglich gemacht werden könnte, daß er die durch die Tilgung des Kapitals entstehenden Eigentümergrundpfandrechte, insbesondere bei den Tilgungsfondshypotheken der Landschaften, bei denen die Krediterneuerung durch die größeren Tilgungsguthaben noch bedeutend leichter ist, wieder für neue Kredite ausnützt. Die Gefahr, daß die Heimstätter eine solche Möglichkeit nicht ungenützt würden vorüber gehen lassen, war zum mindesten naheliegend. Das Reichsheimstättengesetz hat deshalb in richtiger Erkenntnis dieser Gefahr die Bestimmung hinzugefügt, daß mit dem Erlöschen der persönlichen Schuld auch die Hypothek oder Grundschuld erlischt.

---

50) § 17 Absatz II Satz 2.

Diese Regelung stellt eine Abweichung von § 1163 BGB. dar. Es ist nicht erforderlich, daß sich der Heimsättter einem anderen, etwa dem Ausgeber oder den nachstehenden Gläubigern gegenüber zur Löschung der Hypothek oder Grundschuld für den Fall ihrer Vereinigung mit dem Eigentum in einer Person verpflichtet, und daß zur Sicherung dieses Anspruchs auf Löschung gemäß § 1179 BGB. eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen wird. Die Entstehung von Eigentümergrundschulden ist eben kraft Gesetzes bei den Heimstätten ausgeschlossen. Durch diese dem Grundsatze des Bürgerlichen Gesetzbuches, § 1163, entgegengesetzte Vorschrift wird die von dem Reichsheimstättengesetz erstrebte fortschreitende Entschuldung der Heimstätte in ihrem Ergebnisse auch tatsächlich gewährleistet und rechtlich sicher gestellt. Der Unterschied für die beiden Arten der Amortisationshypothek besteht nur darin, daß bei den landschaftlichen Amortisationshypotheken die tatsächliche Entschuldung erst in einem späteren Zeitpunkt, nach Tilgung des ganzen oder eines größeren Teils des Kapitals eintritt, während bei den Amortisationshypotheken im engeren Sinne dies mit jeder Tilgungsrate der Fall ist.

Da also mit der Bezahlung jeder Tilgungsrate bei den Amortisationshypotheken im engeren Sinne, mit jeder Aufrechnung des Tilgungsfonds gegen die Tilgungshypotheken der Landschaften insoweit die persönliche Forderung und damit auch die Hypothek oder Grundschuld erlischt, so ergibt sich daraus, daß jedesmal insoweit das Grundbuch unrichtig wird. Eine ursprünglich richtige Eintragung wird durch außerhalb des Grundbuchs erfolgte Rechtsänderungen, nämlich die Bezahlung der Schuld, später unrichtig. Es handelt sich also gewissermaßen um eine Unvollständigkeit. Nach deutschem Reichsrecht besteht ein Berichtigungszwang nicht[51], auch kommt eine Berichtigung von Amtswegen nicht in Frage, weil es sich hier nicht um eine Unrichtigkeit handelt, die auf einer von vornherein unrichtigen Eintragung beruht, sondern um eine erst nachträglich eingetretene Unrichtigkeit, von deren Vorhandensein der Grundbuchrichter keine Kenntnis hat und in den meisten Fällen auch nicht haben kann[52]. Es liegt deshalb in der Hand des Heimstätters, ob er die Berichtigung des Grundbuchs beantragen will oder nicht. Will er das tun, so

51) Güthe-Triebel, § 22 Anm. 2 S. 567.
52) Güthe-Triebel, § 22 Anm. 6 S. 570 f.

bedarf er dazu gemäß § 22 GBO. der Berichtigungs-Bewilligung desjenigen, dessen Recht von der Berichtigung betroffen wird, also des Gläubigers, o d e r aber des Nachweises der Unrichtigkeit des Grundbuchs. Zwischen diesen beiden kann er unbeschränkt wählen. Die Berichtigungsbewilligung ist die zum Zwecke der Berichtigung des Grundbuchs ausgestellte, auf dem formellen Konsensprinzip beruhende Eintragungsbewilligung des betroffenen Gläubigers[53]. Der Nachweis der Unrichtigkeit erfolgt dadurch, daß der Rechtsakt, durch den die Forderung erloschen ist, also die Befriedigung des Gläubigers in irgend einer Form, insbesondere also durch eine vollgültige Quittung nachgewiesen wird[54]. Beide Erfordernisse, sowohl die Berichtigungsbewilligung wie auch die Quittung, bedürfen der Form des § 29 GBO. Für die Berichtigungsbewilligung ergibt sich das aus dem Wortlaut des § 29 GBO. insofern, als dort die Eintragungsbewilligung ausdrücklich erwähnt ist. Die Quittung dagegen fällt unter den Begriff der sonstigen zu der Eintragung erforderlichen Erklärungen der Beteiligten (§ 29 Satz 1), denn in ihr gibt der Gläubiger die Erklärung ab, daß er wegen seiner Forderung befriedigt ist[55]. Daraus ergibt sich, daß die für diesen Fall vom Gesetz festgesetzte Folge eingetreten ist, nämlich der Uebergang der Hypothek auf den Eigentümer nach § 1169 Abs. 1 Satz 2 bezw. das Erlöschen der Hypothek nach § 17 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 Reichsheimstättengesetz; das Grundbuch gibt also die wirkliche Rechtslage nicht mehr richtig wieder. Berichtigungsbewilligung sowohl wie Unrichtigkeitsnachweis (Quittung) können also entweder durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen oder vor dem Grundbuchamt zu Protokoll gegeben werden.

Eine andere Frage ist allerdings die, ob es für den Heimstätter auch eine praktische Bedeutung und praktischen Zweck hat, diese Grundbuchberichtigung herbeizuführen. Mindestens für den Fall des Erlöschens der Hypothek bezw. der Grundschuld durch jede einzelne Amortisationszahlung bei den Amortisationshypotheken im engeren Sinne wird dies zu verneinen sein, denn eine solche jährliche oder in noch kürzeren Zeiträumen erfolgende Löschung würde nur unnötige Kosten

53) Güthe-Triebel, Anm. 31, S. 598.
54) Güthe-Triebel, Anm. 43, S. 606.
55) Güthe-Triebel, § 29 Anm. 12 S. 709.

verursachen und keinen anderen praktischen Erfolg haben als den, daß das Grundbuch der Heimstätte dauernd rein bleibt, d. h. den wahren Stand der Belastung wiedergibt. Denn im Gegensatz zu dem Fall des § 1163 Abs. 1 Satz 2 BGB., wo die Befriedigung des Gläubigers das Entstehen einer Eigentümergrundschuld zur Folge hat, die der Eigentümer zu neuer Kreditbeschaffung wieder ausnutzen kann, erlischt bei den Heimstätten durch die Befriedigung des Gläubigers auch das dingliche Recht, sodaß der Heimstätter mit der Berichtigung des Grundbuchs für sich nicht den geringsten Vorteil erreicht, da er die freigewordene Stelle im Grundbuch ohne Zustimmung des Ausgebers doch nicht für sich ausnutzen kann. Aber auch der Ausgeber wird kein Interesse an der jedesmaligen, dem Heimstätter nur Kosten verursachenden Berichtigung des Grundbuchs durch Löschung des mit der jedesmaligen Befriedigung erloschenen Teils des dinglichen Rechts haben, da ja wegen des gesetzlichenAusschlusses des Entstehens von Eigentümergrundschulden keine Gefahr besteht, daß der Heimstätter etwa ohne sein Wissen neue Kredite aufnimmt. Die Berichtigung des Grundbuchs wird deshalb praktisch in den meisten Fällen wohl unterbleiben und auch unterbleiben können, so daß also bei den Heimstätten meistens mit der Unrichtigkeit des Grundbuchs hinsichtlich der Belastungsverhältnisse zu rechnen sein wird.

Das Reichsheimstättengesetz gewährt aber dem Heimstätter durch die Vorschrift des § 17 Absatz 2 Satz 1 nicht nur den Vorteil, daß der Schuldner in einer besonders wenig fühlbaren Art von seiner Schuld befreit wird, und erreicht damit auch gleich seinen auf allmähliche Entschuldung der Heimstätte gerichteten Zweck, sondern es schafft dem Heimstätter einen weiteren Vorteil durch die Bestimmung, daß die Tilgungsschulden nur als u n k ü n d b a r e aufgenommen werden können und dürfen, sodaß er eine Kündigung seiner Schuld (vor völliger Tilgung) nicht zu befürchten hat, also vor unliebsamen Ueberraschungen in dieser Hinsicht geschützt ist[56]. Das Reichsheimstättengesetz befolgt mit dieser Vorschrift ebenfalls den Zweck, die Heimstätte dem Heimstätter nach Möglichkeit zu erhalten. Die Bestimmung der Unkündbarkeit war andererseits aber auch nötig, denn die Wechselwirkung zwi-

56) Nußbaum, Hypothekenwesen, S. 79.

schen Amortisation und Unkündbarkeit beruht darauf, daß der Amortisationsplan seiner Natur nach auf Einhaltung der Amortisationsperiode gerichtet ist; die mit der Amortisation eintretende Verringerung des Forderungsbetrages bedeutet aber für den Gläubiger zugleich eine Verbesserung des Verhältnisses der Forderung zu ihrer immobilen Unterlage und damit eine Sicherheitserhöhung, kraft deren er auf die gewöhnliche Kündbarkeit verzichten kann[57]. Ob allerdings diese im § 17 erforderte Unkündbarkeit eine unbedingte ist, oder ob sie nur die Bedeutung hat, daß die Kündigung der Willkür des Gläubigers entzogen sein soll, ist bestritten. Krüger-Wenzel[58] halten eine Schuld für unkündbar im Sinne dieser Bestimmung auch dann, wenn die Kündigung der Willkür des Gläubigers entzogen ist, die also z. B. nur gekündigt werden kann, wenn der Schuldner mit der Verzinsung oder Tilgung in Verzug gerät. Sie ziehen zum Vergleich den § 7 des Rentengutsgesetzes vom 7. Iuli 1891 in der Fassung des § 6 des Gesetzes vom 8. Mai 1916 zur Förderung der Ansiedlung (GS. S. 51) bezw. den § 38 des preußischen AG. vom 15. Dezember 1919 zum RSG. (GS. 1920, S. 31) heran. Im Gegensatz dazu sind Güthe-Triebel[59] und mit ihnen Seiler[60] der Ansicht, daß nach dem Zweck der Vorschrift eine Kündigung seitens des Gläubigers überhaupt ausgeschlossen sein müsse, da auch Wortlaut und Begründung des Gesetzes die Auffassung von Krüger-Wenzel nicht rechtfertigen und die von ihnen angeführten Gesetze von 1916 und 1919 von einem „willkürlichen" Kündigungsrecht des Gläubigers sprächen. Beide Ansichten entbehren nicht des Für und Wider. Es ist zwar nicht von der Hand zu weisen, daß der Wortlaut des Gesetzes ein starkes Argument für die Ansicht von Güthe-Triebel bedeutet, da es einfach von Unkündbarkeit spricht, also durch seine Ausdrucksweise in keiner Weise erkennen läßt, ob es die Kündbarkeit schlechthin oder nur grundsätzlich ausschließen wollte. Wenn man sich daher streng an den Wortlaut des Gesetzes hält, so dürfte

57) Einen Ausschluß des Kündigungsrechts für den Heimstätter wird man nicht annehmen können, da dies dem Zweck und Sinn der im Reichsheimstättengesetz aufgestellten Vorschriften über die Belastung widersprechen würde, die in erster Linie den Schutz des Heimstätters bezwecken, indem ihm die Sicherheit seines Eigentums gewährleistet werden soll. Es wäre aber widersinnig, wenn dem Heimstätter verboten sein sollte, seine Schulden auf einmal abzutragen, wenn ihm die Mittel dazu zur Verfügung stehen.

58) a.a.O. Seite 112 Anm. 3.

59) a.a.O. Seite 1931 unten.

60) a.a.O. Seite 12.

die Ansicht von der unbedingten Unkündbarkeit das größere Maß von Wahrscheinlichkeit für sich haben. Ob aber diese strenge Auslegung des Gesetzes gerechtfertigt ist, muß mindestens zweifelhaft sein, ebenso zweifelhaft wie der Umstand, den Güthe-Triebel für ihre Ansicht anführen, daß es nicht dem Zweck der Vorschrift entspreche, daß eine Kündigung seitens des Gläubigers unbedingt ausgeschlossen sein soll. Der Zweck der Vorschrift ist nun, wie oben ausgeführt worden ist, die Erhaltung der Heimstätte für den Heimstätter und die Sicherung der allmählichen Entschuldung. Betrachtet man die Vorschrift nur von diesem Gesichtspunkte aus, so mag es richtig sein, daß der absolute Ausschluß der Kündbarkeit diesen Zwecken nur förderlich sein kann, da dadurch der Heimstätter völlig geschützt zu sein scheint. Es geht jedoch nicht an, den Zweck und die Wirkung einer Gesetzesvorschrift nur einseitig zu betrachten. Sieht man deshalb die Bestimmung über die Kündbarkeit von einem anderen Gesichtspunkte aus an und stellt sich auf den Standpunkt, daß sie schlechthin ausgeschlossen sein soll, so ergibt sich die auch von Güthe-Triebel anerkannte Folge, daß die Beleihung mit Hypotheken dadurch erheblich erschwert, wenn nicht tatsächlich unmöglich wird, wobei die letztere Folge die wahrscheinlichere ist. Es ist aber nicht der Zweck und Sinn einer Gesetzesvorschrift, das mit ihrer Aufstellung erstrebte Ziel — hier die Entschuldung — durch übertriebene Schärfe von vornherein zunichte zu machen, ihre eigene Anwendungsmöglichkeit dadurch also auszuschließen. Mag es auch richtig sein, wie Güthe-Triebel sagen, daß ja nach § 17 Abs. 2 Satz 2 der obersten Landesbehörde die Möglichkeit gegeben ist, die Eintragung von Hypotheken und Grundschulden in anderer Form zuzulassen und dadurch einen Ausweg zu schaffen, und daß dies auch in Preußen geschehen ist, so würde aber dadurch — abgesehen davon, daß damit die gerade vom Gesetz angestrebte Hauptform der Belastung, nämlich Tilgungsschulden, garnicht zur Anwendung käme — die Ausnahme zur Regel w e r d e n. Das aber kann nicht Zweck und Ziel der Vorschrift gewesen sein. Dann hätte das Erfordernis der Form der Tilgungsschuld überhaupt nicht aufgestellt zu werden brauchen und mit Sicherheit ein anderer Weg und besonders eine andere Ausdrucksweise gefunden werden können. Deshalb muß die Ansicht von Krüger-Wenzel, daß die Kündigung lediglich der Willkür des Gläubi-

gers entzogen sein sollte, die richtige sein. Daß der Gesetzgeber in den erwähnten preußischen Gesetzen von einem „willkürlichen" Kündigungsrecht spricht, liegt an der anderen Wortfassung und ist kein Beweis gegen die hier vertretene Ansicht. Wie Güthe-Triebel aus diesen Gesetzesbestimmungen die Ansicht folgern wollen, daß das Reichsheimstättengesetz durch seine Bestimmung die Unkündbarkeit unbedingt hat ausschließen wollen, so läßt sich ebenso mit Krüger-Wenzel aus ihrem Vorhandensein überhaupt das Gegenteil folgern. In den genannten preußischen Gesetzen enthaltene Bestimmung, daß nur die „willkürliche" Kündigung des Gläubigers ausgeschlossen sein soll, stellt nicht etwa eine Ausnahme von der allgemeinen Handhabung derartiger Gepflogenheiten dar, sondern entspricht der Regel. Eine Ausnahme würde vielmehr eine Regelung sein, die ein Kündigungsrecht gänzlich und unbedingt ausschließt. Es ist deshalb anzunehmen, daß das Reichsheimstättengesetz, wenn es eine solche gänzlich aus dem üblichen Rahmen fallende Regelung hätte treffen wollen, dies auch eindeutig und klar zum Ausdruck gebracht haben würde.

Hierfür und für die hier vertretene Ansicht lassen sich zu ihrer Unterstützung noch andere Gesetzesbestimmungen heranziehen. So schließt auch § 19 des Hypothekenbankgesetzes bei Amortisationshypotheken ein Kündigungsrecht zugunsten der Hypothekenbank grundsätzlich aus, beeinträchtigt jedoch die Gültigkeit von Vereinbarungen nicht, welche der Bank das Recht einräumen, aus besonderen in dem Verhalten des Schuldners liegenden Gründen die Rückzahlung der Hypothek vor der bestimmten Zeit zu verlangen. Zwar könnte eingewendet werden, daß hier ausdrücklich zum Ausdruck gebracht sei ,der Ausschluß des Kündigungsrechts solle kein absoluter sein, jedoch ergeben sich aus der Begründung des Hypothekenbankgesetzes die Gründe, die zur Einfügung der Vorschrift geführt haben. Dort ist hervorgehoben[61], daß die Ausnahme eigentlich selbstverständlich und nur „um Zweifeln vorzubeugen" besonders betont sei. Es ist gerechtfertigt, daraus Rückschlüsse auch auf die entsprechende Bestimmung über die Unkündbarkeit im Reichsheimstättengesetz zu ziehen. Es ist nicht einzusehen, warum die Ausnahme für das Reichsheimstättengesetz nicht auch selbstverständlich sein

61) Seite 39.

sollte, im Gegenteil ist vielmehr daraus zu folgern, daß das Reichsheimstättengesetz, wenn es mit seiner diesbezüglichen Bestimmung tatsächlich eine Ausnahme hätte schaffen wollen, diese besonders zum Ausdruck gebracht haben würde. Zwar ist es richtig, wie Güthe-Triebel sagen, daß auch die Begründung zu §§ 17, 18 des Reichsheimstättengesetzes nicht zum Ausdruck kommen lasse, daß eine solche Ausnahme zugelassen sein solle. Ebensowenig gibt sie aber Anhaltspunkte für die gegenteilige von Güthe-Triebel vertretene Ansicht. Eher noch kann deren Ansicht durch die Begründung des Reichsheimstättengesetzes widerlegt werden. Der Bemerkung von Güthe-Triebel[62], daß „die Beleihung mit Hypotheken dadurch erheblich erschwert, wenn nicht tatsächlich unmöglich werden würde, falls nicht die oberste Landesbehörde nach § 17 Abs. 2 Satz 2 Ausnahmen" zulasse, entspricht in seinem Gedankengang der in der Begründung enthaltene Satz: „Da die Gewährung von Tilgungsdarlehen an den Heimstätter nicht immer erreichbar sein wird, soll die oberste Landesbehörde die Eintragung von Hypotheken und Grundschulden auch in anderer Form zulassen können". Hier wird also auch die Möglichkeit in Erwägung gezogen, daß Tilgungsschulden nicht immer erreichbar sein werden und deswegen die Ausnahme der Zulassung anderer Belastungsformen zugelassen. Daraus, daß die Begründung bei der Erwägung der möglichen Folgen nur die mildere Möglichkeit sieht, daß Tilgungsschulden „nicht immer" erreichbar sein werden, ist zu schließen, daß die Unkündbarkeit nicht als eine absolute aufgefaßt wurde. Es ist anzunehmen, daß auch der Gesetzgeber, wenn er sich überhaupt Gedanken über die möglicherweise eintretenden Folgen einer Vorschrift gemacht hat, die schroffere, viel weiter gehende Wirkung, die Güthe-Triebel sahen, erkannt haben würde, wenn er die Unkündbarkeit als absolute gewollt hätte.

Ein weiteres Bedenken gegen die Ansicht von der unbedingten Unkündbarkeit ergibt sich ferner aus § 1133 Satz 2 BGB., der dem Gläubiger das Recht gibt, bei einer Gefährdung der Sicherheit der Hypothek durch Verschlechterung des Grundstücks nach Ablauf einer zur Beseitigung der Gefährdung bestimmten Frist sofort Befriedigung aus dem Grundstück zu suchen. Ein Ausschluß der Geltung dieser Bestim-

62) Seite 1931.

mung für den Bereich des Reichsheimstättengesetzes ist nicht erfolgt, wie das mit § 1163 geschehen ist und wie das in § 1201 BGB. bei der Rentenschuld geschehen ist, bei der ebenfalls im übrigen das Recht des Gläubigers ausgeschlossen ist, die Ablösung zu verlangen, die einer Kündigung der Rentenschuld gleichkommt. Da aber das dem Gläubiger durch §§ 1133 gegebene Recht, sofort Befriedigung aus dem Grundstück zu suchen, einer fristlosen Kündigung gleichsteht, so ist aus dem Fehlen des Ausschlusses des § 1133 im Reichsheimstättengesetz der Schluß zu ziehen, daß die Unkündbarkeit keine absolute sein kann, denn es handelt sich hier um eine gesetzliche Bestimmung, die ausdrücklich hätte aufgehoben werden müssen, wenn ihre Anwendbarkeit ausgeschlossen sein sollte. Daß andererseits bei der Rentenschuld dem Gläubiger nicht auch das Recht eingeräumt ist, die Ablösung bei pünktlicher Zahlung usw. des Schuldners zu verlangen, hat seine Gründe in dem Wesen der Rentenschuld und läßt keine Rückschlüsse auf die hier zur Erörterung stehende Frage zu.

Schließlich mag zur Unterstützung der Ansicht, daß die Unkündbarkeit der Tilgungsschulden des Reichsheimstättengesetzes keine unbedingte ist, noch die allgemeine Erwägung herangezogen werden, daß im anderen Falle die Vorschrift letzten Endes die Wirkung haben könnte, daß einem unpünktlichen, vielleicht böswillig nicht zahlenden Heimstätter auch noch eine Prämie für sein Verhalten erteilt würde, da er in keinem Falle irgend welche Folgen seiner Unpünktlichkeit oder Böswilligkeit zu befürchten hätte. Das hieße die Sicherheit des Heimstätters vor Anfechtungen und Störungen in Nutzung und Besitz auf Kosten der Kredit gewährenden Gläubiger zu weit treiben. Daher kann aus den erörterten Gründen nur die Ansicht von Krüger-Wenzel die richtige sein, daß die beabsichtigte Unkündbarkeit nur eine grundsätzliche sein soll, also Vereinbarungen, welche dem Gläubiger das Recht einräumen, aus besonderen, in dem Verhalten des Schuldners liegenden Gründen die Rückzahlung vor der bestimmten Zeit zu verlangen, ebenso gültig sind, wie der Gläubiger im Falle des § 1133 BGB. zur Kündigung berechtigt ist.

b) Ausnahmen.

Durch die Erwähnung des § 17 Abs. II, Satz 2, ist bereits angedeutet, daß das Gesetz Ausnahmen von dem Grundsatz

zuläßt, daß Hypotheken und Grundschulden nur in der Form von unkündbaren Tilgungsschulden eingetragen werden dürfen. Die Interessen des Darlehnsgebers und -nehmers sind beim landwirtschaftlichen Kreditwesen vollkommen verschieden. Während der Geber vor allem Verfügbarkeit und hohe Zinsen erstrebt, will der Schuldner unter Fortfall der Kündbarkeit möglichst lange Kreditgewährung und natürlicherweise auch niedrige Zinsen. Die[63] alleinige Zulassung von unkündbaren Tilgungsschulden erscheint daher tatsächlich als eine Maßnahme, die sich allein zugunsten des Heimstätters auswirkt, und es ist damit sicherlich eine weitere Sicherstellung des Heimstätters im Gegensatz zu anderen Grundstückseigentümern beabsichtigt, indem man dem Interesse des Heimstätters als Darlehnsnehmer entgegenzukommen suchte. Diese Absicht kann als erreicht angesehen werden, wenn man berücksichtigt, daß es genügend Kreditinstitute gibt, die Amortisationsdarlehen ausgeben, teilweise sogar auszugeben gezwungen sind, und wenn man weiter berücksichtigt, daß eine absolute Unkündbarkeit nicht im Wege steht, die allerdings wenn sie tatsächlich vorhanden wäre, als ein großes, wohl meist unüberwindliches Hindernis anzusehen ist. Für private Geldgeber[64] ist jedoch die Form der unkündbaren und der Tilgungshypothek überhaupt ungünstig, da sie für ihn die allmähliche Aufzehrung seines Kapitals bedeutet, weil er meist nicht in der Lage sein und aus irgend welchen Gründen nicht geneigt sein wird, die bei den Kreditinstituten leicht durchführbaren Abrechnungen und Auseinanderrechnungen zwischen Zinsen und Amortisationsquoten vorzunehmen. Als ein noch größeres Hindernis wird aber bei ihm angesehen werden müssen, daß er nur in den seltensten Fällen die Möglichkeit und Gelegenheit haben wird, die in kleinen Zwischenräumen zurückfließenden kleinen Teile seines Kapitals, selbst wenn er die Aueinanderetzung vornehmen würde, nutzbringend wieder anzulegen. Um nun auch die privaten Geldgeber zur Geldhergabe mit heranzuziehen, hat der Gesetzgeber in Voraussicht dieser Schwierigkeiten, wie sich aus der Begründung zu §§ 17, 18 ergibt, Ausnahmen durch die oberste Landesbehörde oder eine von ihr bestimmte andere Stelle (§ 32) zugelassen. Die Ausnahmen können allgemein — unter

63) Vgl. Krüger-Wenzel, § 17 Anm. 7 S. 110; Seiler S. 13.
64) Nußbaum, Hypothekenwesen, S. 79 .

bestimmten Richtlinien — oder im Einzelfall gestattet werden. Dabei wird nach Möglichkeit auf eine Beschränkung des Kündigungsrechts hinzuwirken sein, damit der Heimstätter wenigstens für längere Zeit mit der ihm gewährten Hypothek rechnen kann. Ebenso ist weiter zu beachten, daß die Ausnahme nur für die F o r m der Grundpfandrechte Geltung haben kann, während die Vorschrift, daß mit dem Erlöschen der persönliche Schuld auch die Hypothek oder Grundschuld erlischt, auch dann ihre Gültigkeit behält, wenn Hypotheken oder Grundschulden in anderer Form als der von Tilgungsschulden eingetragen werden, sodaß Eigentümergrundschulden bei der Heimstätte gänzlich ausgeschlossen sind.

Ausnahmen werden aber nicht nur für die oben erwähnten Fälle, sondern auch in verschiedenen anderen Fällen nötig werden, in denen nach der Natur der Schuld eine Tilgung entweder überhaupt nicht möglich ist (z. B. bei Sicherungshypotheken des Reiches nach §§ 8 oder 11 des Kapitalabfindungsgesetzes oder § 82 des Reichsversorgungsgesetzes), oder bei denen nicht von vornherein feststeht, ob später überhaupt eine Tilgung erfolgen wird, wie früher bei den „Beihilfehypotheken" anlässig der Gewährung von Baukostenbeihilfen aus öffentlichen Mitteln und jetzt noch bei den aus öffentlichen Fonds fließenden Mitteln zum Wohnungsbau, die unter besonderen, der Bestimmung des betreffenden Fonds angepaßten Bedingungen gegeben werden (produktive Erwerbslosenfürsorge, Hauszinssteuerhypotheken, Arbeitgeberdarlehn für Beamte usw.)[65].

Mit Rücksicht hierauf sind z. B. für Preußen folgende Erlasse des Wohlfahrtsministers bemerkenswert[66]:

1. Erlaß vom 26. Mai 1924 (JMBl. 1924 S. 251): Die Regierungspräsidenten sind bis auf weiteres ermächtigt, auf begründete Anträge hin die Genehmigung zur Eintragung von Hypotheken in anderer als kündbarer Form zuzulassen.
2. Erlaß vom 3. Januar 1925 (JMBl. S. 25): Die in §§ 79 Absatz 2;82 Abs. 2 des Reichsversorgungsgesetzes (bei der Kapitalabfindung) erwähnten Sicherungshypotheken werden zur Eintragung in den G. B. der Reichsheimstätten zugelassen.

65) Krüger-Wenzel, § 17 Anm. 7S. 110.
66) Abgedruckt bei Krüger-Wenzel, a.a.O. S. 113.

3. Erlaß vom 2. November 1925: Zur Behebung von Zweifeln zu Ausf. Best. IX wird festgestellt, daß die darin vorgesehene staatliche Genehmigung für die Belastung von Reichsheimstätten nur dann erforderlich ist, wenn es sich um Belastung in anderer Form als in der unkündbarer Tilgungsschulden handelt.
4. Erlaß vom 14. November 1925: Die in obigem Erlaß (zu 1) erwähnten Stellen werden ermächtigt, grundsätzlich in allen Fällen, in denen es sich in Durchführung der Beamtensiedlungsverordnung vom 11. Februar 1924 um die Ausgabe von Reichsheimstätten handelt, allgemein die Eintragung von Sicherheitshypotheken zu genehmigen.
5. Erlaß vom 25. Dezember 1925: Die in obigem Erlaß (zu 1) erwähnten Stellen werden allgemein ermächtigt, die in Ausf. Best. IX und XI Abs. 2 dem Minister vorbehaltene Genehmigung auf begründete Anträge hin nach genauer Prüfung zu erteilen (also bei Vergrößerung, Teilung, Veräußerung und Belastung der Heimstätte sowie bei Veräußerung einzelner Grundstücke und Grundstücksteile, außer unter Verwandten).
6. Erlaß vom 5. Juli 1926 (Volkswohlfahrt-Min. Bl. S. 752): Hauszinssteuerhypotheken sind zur Eintragung in die GB. der Reichsheimstätten zugelassen.

Daß dagegen die Eintragung von Zwangs- und Arresthypotheken nicht möglich ist, ergibt sich aus dem in § 20 ausgesprochenen Verbot jeglicher Zwangsvollstreckung in eine Heimstätte wegen einer persönlichen Schuld des Heimstätters, denn dieses Verbot erstreckt sich auf jede Art der Zwangsvollstreckung in ein Grundstück, zu der auch die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek gehört.

3. Zustimmung des Ausgebers.

Um einer für den Heimstätter gefährlichen Verschuldung vorzubeugen, hat sich das Reichsheimstättengesetz noch nicht mit den bisher erörterten Beschränkungen des Heimstätters in seiner Belastungsfreiheit begnügt, sondern es hat in § 17 Abs. 1 noch die wohl wichtigste und einschneidenste Bestimmung aufgestellt, daß schlechthin jede Belastung eines mit Heimstätteneigenschaft ausgestatteten Grundstücks ohne Zustimmung des Ausgebers grundsätzlich ausgeschlossen it, außer wenn auf die

Heimstätte eine Verschuldungsgrenze eingetragen wird, wobei aber die Beschränkung schon in dem Vorhandensein der Verschuldungsgrenze überhaupt liegt, innerhalb deren sich mit Belastungen einzurichten und vernünftig zu wirtschaften der Heimstätter schon dadurch gezwungen ist, daß er bei Erreichung der Grenze weiteren Kredit in der Regel nicht mehr wird aufnehmen können, da er die Zustimmung zur Belastung über die Verschuldungsgrenze hinaus nur unter besonderen Bedingungen erhalten wird. Da aber die Zustimmung überhaupt insoweit im Ermessen des Ausgebers liegt, daß er sie nur dann erteilen wird und darf, wenn die mit der Begründung von Heimstätten verfolgten Zwecke durch die Belastung nicht gefährdet werden, so zeigt sich daraus, welche große Bedeutung die Vorschrift in sich trägt.

Aus dem Wortlaut des Gesetzes ist nicht mit Sicherheit zu erkennen, ob eine Belastung, die ohne die Zustimmung des Ausgebers vorgenommen ist, jedermann oder nur dem Ausgeber gegenüber unwirksam ist. Es bedarf daher einer eingehenden Erörterung über die Frage der absoluten oder relativen Unwirksamkeit eines der Zustimmung entbehrenden Rechtsgeschäfts des Heimstätters, um ein klares Bild über die Rechtsnatur des Zustimmungserfordernisses zu bekommen[67]. Die Bestimmung findet ihr Onalogon im § 4 des preußischen Rentengutsgesetzes vom 7. Juli 1891 und ist wohl auf diesen zurückzuführen, nach dem die „Aufhebung der wirtschaftlichen Selbständigkeit und die Zerteilung des Rentengutes sowie die Abveräußerung von Teilen desselben r e c h t s w i r k s a m nur mit Genehmigung der Generalkommission" (jetzt des Präsidenten des Landeskulturamts, § 16 II Nr. 3 des Gesetzes vom 3. 6. 1919) erfolgen kann. Diese Vorschrift verfolgt das gleiche Ziel und den gleichen Zweck wie das Reichsheimstättengesetz: Es soll die Sicherheit und der Charakter eines Rentengutes bzw. einer Heimstätte gewahrt werden. Im Rentengutsgesetze ist die hier a u f g e w o r f e n e Frage durch den Wortlaut beantwortet. Die Rechtswirksamkeit einer entsprechenden Verfügung hängt allein von der Genehmigung der zuständigen Behörde ab, und ohne diese ist die Verfügung völlig unwirksam. Eine Schlußfolgerung auf die entsprechende Be-

67) Krüger-Wenzel, § 9 Anm. 6 ff. Seite 79; § 17 Anm.2 S. 110; Güthe-Triebel, S. 1929.

stimmung des Reichsheimstättengesetzes erscheint daher bei der Gleichheit des Zweckes gerechtfertigt.

Die Verfügungsbeschränkungen, welche das Reichsheimstättengesetz (§§ 9, 10, 17 und 19) dem Heimstätter auferlegt, beruhen auf öffentlichem Recht. Die weitgehenden Befugnisse des Ausgebers sollen die — in öffentlichem Interesse liegenden — Zwecke erreichen helfen, welche mit der Ausgabe von Heimstätten erreicht werden sollen. Sie wurzeln daher im öffentlichen Recht, wenngleich sie in privatrechtliche Formen — Beziehungen des Ausgebers zum Heimstätter — gekleidet sind[68]. Daraus ergibt sich, daß die in den §§ 8 bis 24 dem Ausgeber eingeräumten Rechte nicht durch Abrede der Parteien beseitigt werden können. Der Ausgeber kann also nicht auf sein Zustimmungsrecht einseitig verzichten, da dies den Heimstättengedanken gefährden würde. Das öffentliche Recht, in dem die angezogenen Bestimmungen wurzeln, fordert unbedingt eine Auffassung, die allein dem Heimstättengedanken gerecht wird.

Man wird daher die Zustimmung des Ausgebers ähnlich zu behandeln haben wie die Fälle, in denen gesetzlich eine behördliche Zustimmung zu Rechtsgeschäften vorgeschrieben ist, wie z. B. die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts zu bestimmten Rechtshandlungen des Vormunds (vgl. § 1821ff. BGB.)[69]. Dies bedeutet, daß die Wirksamkeit des Vertrages von der Zustimmung des Ausgebers abhängt. Es tritt also nicht etwa nur eine relative Unwirksamkeit dem Ausgeber gegenüber ein, wie im Falle des § 135 BGB. oder bei Verfügungen entgegen einer Vormerkung, ebensowenig Nichtigkeit nach § 134 BGB., wenn die Belastung ohne die Zustimmung des Ausgebers vorgenommen wird, denn es handelt sich weder um ein Rechtsgeschäft, das gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, noch um ein solches, das gegen ein gesetzliches Veräußerungsverbot verstößt, das nur den Schutz bestimmter Personen bezweckt. Vielmehr sind die §§ 182 ff. BGB., nicht jedoch die §§ 1828, 1829 BGB., zu denen ebenfalls die Vorschriften der §§ 182 ff. ergänzend hinzutreten, entsprechend anzuwenden, da es sich nicht wie bei der Erteilung oder Verweigerung der Genehmigung durch das Vormundschaftsgericht um einen obrigkeitlichen Akt, sondern um eine rechts-

68) Dronke, a.a.O. Seite 59.
69) Krüger-Wenzel, § 9 Anm. 7.

geschäftliche Willenserklärung handelt; die Wirksamkeit des von dem Heimstätter abzuschließenden Vertrages hängt von der Zustimmung eines Dritten, nämlich des Ausgebers, ab, dessen Interesse gleichermaßen durch den fraglichen Vertrag berührt wird wie das des Heimstätters, nämlich das Interesse an der Sicherstellung und Erhaltung der Heimstätte durch Verhütung einer Gefährdung durch übermäßige Verschuldung, während bei der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung durch diesen behördlichen Akt das Interesse eines anderen, nämlich des Mündels geschützt werden soll, wobei es sich um die Ausübung eines staatlichen Aufsichtsrechts handelt.

Die Frage, wem gegenüber der Ausgeber seine Zustimmungserklärung abzugeben hat, ferner, in welchem Zeitpunkt die volle Rechtswirksamkeit eintritt, ist also nach den Vorschriften der §§ 182 ff. BGB. zu entscheiden. Der § 17 Abs. 1 Reichsheimstättengesetz spricht allgemein von der Zustimmung des Ausgebers. Diese kann nach § 183 sowohl vorher gegeben werden (Einwilligung) wie nach § 184 nachträglich (Genehmigung). Absolute Unwirksamkeit des Rechtsgeschäftes tritt daher erst bei Versagen der Zustimmung ein. Die Befugnis zur Erteilung oder Versagung der Zustimmung umfaßt auch das Recht, sie unter Bedingungen zu erteilen[70]. Die Genehmigung, also die nachträglich erteilte Zustimmung wirkt nach § 184 BGB. auf den Zeitpunkt der Vornahme des Rechtsgeschäfts — in der Regel zurück, sodaß es im Falle ihrer Erteilung als von Anfang an wirksam anzusehen ist. Wem gegenüber die Zustimmung zu erklären ist, ergibt sich aus § 182 Abs. 1 BGB.: entweder dem Heimstätter selbst — dies wird der Regelfall sein — oder dem Gläubiger, mit welchem der Heimstätter den Darlehnsvertrag abgeschlossen hat, die maßgebende Rechtshandlung, die der Zustimmung bedarf, ist die Willenserklärung des Heimstätters, die zur Einigung abgegeben wird (§ 873 BGB.). Nach § 182 Abs. 2 BGB. bedarf die Zustimmung nicht der für das Rechtsgeschäft bestimmten Form. Sie kann danach formlos, auch mündlich erteilt werden, jedoch muß dem Grundbuchamt zur Vornahme der Eintragung die Zustimmungserklärung gemäß § 29 BGO. durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden[71]. Nach § 191 Abs. 1 des Reichsgesetzes über die Ange-

70) Begründung zu §§ 17, 18.
71) So auch Güthe-Triebel, a.a.O. Bd. II Seite 1931.

legenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit können jedoch für die öffentliche Beglaubigung von Unterschriften landesgesetzlich in Ergänzung der Vorschriften des § 167 aaO,. woselbst die öffentliche Beglaubigung einer Unterschrift den Amtsgerichten und Notaren zugewiesen ist, außer diesen auch andere Behörden oder Beamte für zuständig erklärt werden. Da nach § 30 des Reichsheimstättengesetzes die obersten Landesbehörden befugt sind. ergänzende Vorschriften zu diesem Gesetze, insbesondere über das Verfahren bei der Eintragung, zu erlassen, können sie mit der Beglaubigung von Unterschriften nichtbehördlicher Heimstättenausgeber (§ 1 Abs. 2 des Gesetzes) zu grundbuchlichen Zwecken neben den Amtsgerichten und Notaren andere Behörden und Beamte beauftragen, namentlich solche, die in ständiger enger Fühlung mit derartigen Aufgaben stehen (z. B. Kulturämter oder Siedlungsämter). Für Preußen ist von dieser Ermächtigung in Ziffer XVI der Ausführungsbestimmungen zum Reichsheimstättengesetz und zum preußischen Ausführungsgesetz dazu (JMBl. 1925, S. 131) Gebrauch gemacht, indem dem Minister für Volkswohlfahrt oder den von ihm beauftragten Stellen die Befugnis zur Beglaubigung von Unterschriften nichtbehördlicher Heimstättenausgeber zu grundbuchlichen Zwecken erteilt ist[72]. Es ist selbstverständlich, daß der Ausgeber bei der Erteilung seiner Zustimmung vorsichtig verfahren muß und genaue Erwägungen anzustellen hat über die Zweckmäßigkeit der beabsichtigten Belastung in Bezug auf ihre Verwendung und ihre Höhe. Er darf seine Zustimmung nur erteilen, wenn die mit der Begründung von Heimstätten verfolgten Zwecke durch die Belastung und ihre Form und Art nicht gefährdet werden. Er wird dabei immer davon auszugehen haben, daß die Heimstätten geschaffen sind, um dem Heimstätter eine dauernde sichere Lebens- und Erwerbsgrundlage zu schaffen, die ihm in ihrem Bestand auch erhalten bleiben soll, und deren Verschuldung und Ueberschuldung deshalb vorgebeugt werden muß. Der Heimstätter wird die Zustimmung daher regelmäßig erhalten, wenn mit der Belastung eine ordnungsmäßige Wirtschaft nicht gefährdet ist.

„Ganz ohne Belastung werden aber die wenigsten Heimstätter auskommen. Auch eine sicher in sich gefestigte und ordnungsmäßig geführte Wirtschaft kann fremden Geldes

72) Krüger-Wenzel, § 9 Anm. 7.

nicht immer entbehren und muß dann hierfür oder für andere eigene Leistungspflichten dingliche Sicherheiten stellen. In den gegebenen Grenzen ist die Ausnützung seines Eigentums für diese Zwecke das gute, auch wirtschaftlich unanfechtbare und mit dem Grundgedanken des Heimstättenwesens — Pflege des Gemeinwohles durch Förderung der Einzelwirtschaft — im Einklang stehende Recht des Heimstätters. Er darf hier nicht mehr beengt werden, als unbedingt notwendig, und darf deshalb nicht auf den guten Willen und das verständige Ermessen des immerhin auch von anderen Interessen geleiteten Ausgebers allein angewiesen sein."[73] In den Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft hat deshalb der Heimstätter einen Rechtsanspruch auf die Zustimmung zur Aufnahme einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, wenn sie zu Zwecken der Heimstätte erfolgen soll. Als solche werden nur anerkannt (§ 17 Abs. 4): Tilgung der Erwerbs-, Herstellungs- und Einrichtungskosten, Verwendungen zur Verbesserung der Heimstätte und die Abfindung von Miterben. Zu den Erwerbs-, Herstellungs- und Einrichtungskosten gehören alle Aufwendungen, die mit der Begründung der Heimstätte in Verbindung stehen. Der Verbesserung der Heimstätte sind spätere Aufwendungen gewidmet[74]. Die Gründe und Erwägungen, die dazu geführt haben, dem Heimstätter den Anspruch auf die Zustimmung auch für Belastungen zur Abfindung von Miterben zuzugestehen, sind bereits auf Seite 22 erörtert. Für diese erwähnten Zwecke hat der Heimstätter den Anspruch auf Zustimmung zur Belastung — immer in den Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft — sogar über eine etwa eingetragene Verschuldungsgrenze hinaus; nur bedarf die Eintragung in diesem letzteren Falle außer der Zustimmung des Ausgebers auch noch der Genehmigung der zuständigen Behörde (§ 18 Abs. 2).

Die Bestimmung, daß der Heimstätter die Zustimmung zu Belastungen unter bestimmten Voraussetzungen verlangen kann, gibt ihm einen klagbaren Anspruch auf Erteilung der Zustimmung, der im Rechtswege geltend gemacht werden kann. Die oberste Landesbehörde kann allerdings nach § 33 anordnen, daß für die Entscheidung von Streitigkeiten andere Behörden als die Gerichte zuständig sind[75]. Da es sich bei sol-

73) Dronke, a.a.O. S. 68.
74) Krüger-Wenzel, § 17 Anm. 9.
75) In Preußen ist das nicht geschehen.

chen Streitigkeiten weniger um rechtliche als um wirtschaftliche Gesichtspunkte handelt, wird eine solche Regelung, z. B. eine Uebertragung auf die Siedlungs- oder Kulturbehörden, zweckmäßig sein. Bei unbegründeter Verweigerung der Zustimmung ist in allen Fällen Beschwerde an die Aufsichtsbehörde des Ausgebers zulässig[76].

Abgesehen von der oben erwähnten zu Belastungen über die Verschuldungsgrenze hinaus und zur Belastung in anderer Form als der unkündbarer Tilgungsschulden erforderlichen behördlichen Genehmigung kann die oberste Landesbehörde auch noch die Belastung der Heimstätte überhaupt gemäß § 22 Reichsheimstättengesetz von der Genehmigung einer Behörde abhängig machen. Diese Vorschrift ist getroffen, um eine Uebereinstimmung der Heimstättengesetzgebung mit landesgesetzlichen Vorschriften, insbesondere mit der preußischen Rentengutsgesetzgebung, zu ermöglichen. Es genügt hierzu eine Anordnung der obersten Landesbehörde[77], ein Landesgesetz wird nicht gefordert[78]. Geschieht dies, so tritt die Genehmigung der Behörde neben die etwa erforderliche Zustimmung des Ausgebers, die Belastung ist also nur möglich, wenn beide Stellen zustimmen. Für die rechtliche Natur dieser Genehmigung gilt im wesentlichen das oben über den Rechtscharakter der Zustimmung des Ausgebers Gesagte. Sie ist jedoch keine rechtsgeschäftliche Willenserklärung, sondern ein obrigkeitlicher Akt und entspricht insoweit der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung nach § 1821 ff. BGB. Der von dem Heimstätter abgeschlossene Darlehnsvertrag befindet sich daher, selbst wenn der Ausgeber seine Zustimmung erteilt hat, bis zur Erteilung der Genehmigung im Zustande „schwebender Unwirksamkeit". Die nachträglich erteilte Genehmigung der Behörde wirkt jedoch gemäß § 184 Abs. I BGB. auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses zurück. Wird aber die nachträgliche Genehmigung verweigert, so ist der Vertrag als nicht geschlossen anzusehen. Auch hier muß für die Eintragung der genehmigungsbedürftigen Belastung in das Grundbuch die Erteilung der Genehmigung der Behörde in der Form des § 29 GBO. dem Grundbuchamt nachgewiesen werden.

76) Krüger-Wenzel, § 9 Anm. 12.
77) In Preußen ist gemäß den Ausf.Best. IX die Genehmigung des Wohlfahrtsministers erforderlich, die dieser durch Erlaß v. 23. 12. 1925 (vgl. Seite 41) an die Regierungspräsidenten delegiert hat, während die Eintragung von Grundschulden grundsätzlich nicht zu genehmigen ist.
78) Krüger-Wenzel, §§ 22 Anm. 6.

4. Eintragung im Grundbuch und ihre Folgen bei Nichtbeachtung der Vorschriften des Reichsheimstättengesetzes[79].

Die Erörterung der von dem Reichsheimstättengesetz dem Heimstätter auferlegten Beschränkungen hinsichtlich seiner Freiheit, sein Grundstück zu belasten, gibt Veranlassung zu der Frage nach den grundbuchrechtlichen Folgen, die gegebenenfalls durch Nichtbeachtung der Vorschriften des Reichsheimstättengesetzes, daß grundsätzlich nur unkündbare Tilgungsschulden aufgenommen werden dürfen, und daß jede Belastung der Zustimmung des Ausgebers bedarf, bei der Eintragung entstehen können. Zwar wird eine Rechtsänderung im Grundbuch meist immer nur dann eingetragen werden, wenn die erforderlichen Voraussetzungen, und zwar in der nach § 29 GBO. erforderlichen Form vorliegen, da gerade die grundbuchliche Tätigkeit mit Rücksicht auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs peinlichste Genauigkeit erfordert, die von einem Grundbuchrichter wohl fast nie außer Acht gelassen werden wird, sodaß dieser erst nach genauester Prüfung der Eintragungsvoraussetzungen und nach Zerstreuung auch der kleinsten Bedenken eine Eintragung vornehmen wird. Schwierigkeiten ergeben sich also erst dann, wenn eine Eintragung schließlich doch trotz Fehlens einer der genannten Voraussetzungen vorgenommen wird, wenn also der Nachweis der Ausgeberzustimmung nicht erbracht ist oder nicht nachgewiesen ist, daß die Beschränkung der Kündigung und die Tilgung der Schuld vereinbart ist, soweit nicht eine Ausnahme nach § 17 Abs. 2 Satz 2 zulässig ist. In beiden Fällen würde deshalb das Grundbuch unrichtig werden, was zu einem Einschreiten gemäß § 54 GBO. Anlaß gibt.

Das Gesetz unterscheidet dabei zwei Gruppen von Eintragungen[80]. Gelöscht darf nur dann werden, wenn sich die Eintragung „nach ihrem Inhalt als unzulässig" erweist, während im übrigen (bei den „versehentlichen Eintragungen") lediglich die Eintragung eines Widerspruchs von Amts wegen stattfindet[81]. Zu diesen gehören jedoch nicht nur die Fälle der unrichtigen Anwendung einer Vorschrift, selbst dann, wenn

79) Vgl. Anmerkung 80.
80) Vgl. Güthe-Triebel zu § 54; Lux S. 204 f.; Krüger-Wenzel § 17 Anm. 4, 5; § 9 Anm. 9; J. v. Giecke S. 39 ff.; Wolff § 36, S. 94.
81) Lux, S. 204.

der Grundbuchrichter nach der sorgfältigsten Abwägung aller Gründe für und wider zu der — unrichtigen — Ansicht gelangt ist. Es kommt also z. B. in Betracht auch jedes Uebersehen und jede unrichtige Auslegung einer Vorschrift[82]. Die Unrichtigkeit muß aber durch die Eintragung verursacht sein. Dagegen ist nicht nötig, daß die Unrichtigkeit d u r c h die Verletzung einer gesetzlichen Vorschrift entstanden ist. Das Gesetz verlangt nur, daß die Eintragung, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist, „u n t e r Verletzung gesetzlicher Vorschriften" vorgenommen worden ist[83]. Die Unterscheidung zwischen den beiden Fällen des § 54 GBO. hängt mit dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs zusammen. Der gutgläubige Erwerber kann einer an sich inhaltlich zulässigen Eintragung den Mangel ihres Zustandekommens nicht ansehen, deshalb werden die bloß versehentlichen Eintragungen wegen der Möglichkeit, daß ein gutgläubiger Dritter durch sie bereits Rechte erworben haben könnte, nicht gelöscht, vielmehr lediglich ein Widerspruch vermerkt, um künftigen gutgläubigen Erwerb zu verhüten; die entgültige Löschung solcher Eintragungen erfolgt dann im Wege des gewöhnlichen Berichtigungsverfahrens auf Antrag, und zwar auf Grund einer Bewilligung des Passivbeteiligten oder eines gegen ihn ergangenen rechtskräftigen Urteils (§ 894 ZPO.). Diese Rücksichtnahme auf einen vielleicht bereits vollzogenen gutgläubigen Erwerb fällt bei den in abstracto unzulässigen Eintragungen fort, denn durch eine Eintragung, die sich schon nach ihrer Fassung als unmöglich darstellt, kann kein Gutgläubiger Rechte erlangen: sie werden demgemäß nach § 54 gelöscht. Zu den nach ihrem Inhalt unzulässigenEintragungen gehört die Eintragung eines vom Gesetz nicht vorgesehenen Rechts ebenso wie die eines nicht eintragungsfähigen Rechts (Ueberbau- und Notwegrente, öffentliche Lasten) oder eines Rechts mit ungesetzlichem Inhalt (Hypothek am Anteil eines Miterben bei ungeteilter Erbengemeinschaft, § 859 II ZPO.) oder eines nicht ins Grundbuch gehörigen Rechts (Verwaltung und Nutznießung des Ehemannes und ähnliches[84]). Von Interesse sind ferner die Unzulässigkeitsfälle, die sich aus dem geschlossenen System der dinglichen Rechte ergeben. Während im Gebiete des Obliga-

82) Güthe-Triebel § 54, Anm. 17, S. 1119.
83) Güthe-Triebel § 54, Anm. 15, S. 1117.
84) Güthe-Triebel § 54, Anm. 28, S. 1127.

tionsrechts neben den im Gesetz geregelten „benannten" Schuldverhältnissen durch Vereinbarung der Parteien jedes beliebige andere Schuldverhältnis begründet werden kann (vgl. § 305 BGB.), läßt das Sachenrecht nur die vom Gesetz geschaffenen Rechtstypen zu. In der Praxis kommt es nun bisweilen vor, daß in Verkennung der gesetzlichen Vorschriften eine Antichrese, ein dingliches Mietrecht oder das Recht, ein Grundstück zu einem bestimmten festen Kaufpreise (Ankaufsrecht im Gegensatz zum Vorkaufsrecht) als dingliches Recht eingetragen wird. Derartige Eintragungen unterliegen jederzeit der Löschung aus § 54 GBO.[85] Damit aus § 54 eine Löschung erfolgen kann oder ein Widerspruch eingetragen werden darf, muß aber nicht bloß eine gesetzliche Vorschrift verletzt, sondern muß auch hierdurch das Grundbuch unrichtig geworden sein. Ist dagegen das Grundbuch trotz der fehlerhaften Eintragung richtig, so bleibt es bei der Eintragung. Gleichgültig ist es, ob bei der unrichtigen Eintragung dem Grundbuchrichter oder dem Schreiber ein Versehen zur Last fiel, oder ob sie schuldlos waren: das Gesetz setzt nur eine objektive Gesetzesverletzung voraus[86].

Unter diesen Gesichtspunkten ist es zu prüfen, ob es sich bei den hier zur Erörterung stehenden Fällen der Unrichtigkeit nur um solche „versehentlichen" Eintragungen oder um „ihrem Inhalte nach unzulässige", also unwirksame Einschreibungen handelt, ob sie also einen von Amts wegen einzutragenden Widerspruch oder eine von Amts wegen zu erfolgende Löschung als Wirkung nach sich ziehen. Erfolgt die Eintragung, ohne daß der Nachweis der Zustimmung des Ausgebers bzw. der Genehmigung der Behörde in der Form des § 29 GBO. erbracht ist, so kann es keinem Zweifel unterliegen, daß es sich hier um eine sog. versehentliche Eintragung handelt, die das Grundbuch unrichtig macht, da der der Eintragung zugrunde liegende Rechtsakt der Einigung nicht wirksam ist. Die verletzte Vorschrift kann eine materielle oder eine formelle sein[87]. Fehlt also der Nachweis der Zustimmung und trägt der Grundbuchrichter trotzdem ein, so verletzt er die materielle Vorschrift des § 17 Abs. 1 Reichsheimstättengesetz, da ohne die erfolgte Zustimmung die Einigung bzw. Bewilligung des Heimstätters nicht wirksam ist. Das Grund-

85) Lux, S. 204/5.
86) Güthe-Triebel § 54, Anm. 18, S. 1118.
87) Güthe-Triebel, S. 1120, Anm. 18.

buch wird also durch die Eintragung unrichtig, jedoch nicht d u r c h die Verletzung der gesetzlichen Vorschrift, sondern unter deren Verletzung dadurch, daß eine rechtswirksame Einigung zwischen Heimstätter und Gläubiger nicht vorliegt. Es handelt sich danach nicht etwa um eine „nach ihrem Inhalt unzulässige" Eintragung, sondern nur um eine „versehentliche" Eintragung, die an sich ihrem Inhalte nach zulässig ist, die jedoch nur mangels Vorliegens einer Voraussetzung nicht hätte erfolgen dürfen. Da aber die Möglichkeit besteht, daß vielleicht schon redliche Dritte, dem Grundbuch trauend, Rechte erworben haben, ist eine sofortige Löschung nicht möglich. Das Grundbuchamt ist vielmehr auf Grund des § 54 Abs. 1 Satz 1 GBO. nicht nur berechtigt, sondern sogar verpflichtet, von Amts wegen einen Widerspruch einzutragen, der das Vertrauen auf die Richtigkeit des Grundbuchs für die Zukunft ausschließt.

Dieselbe Wirkung hat die Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld, bei der nicht nachgewiesen ist, daß die Beschränkung der Kündigung und die Tilgung der Schuld vereinbart ist, es sei denn, daß eine Ausnahme nach § 17 Abs. 1 Satz 2 RHG. zulässig ist. Die Bemerkung von Krüger-Wenzel[88], daß die Eintragung einer solchen Hypothek oder Grundschuld unzulässig sei, wird dahin zu verstehen sein, daß eine solche Eintragung nicht eine ihrem Inhalte nach unzulässige Eintragung im Sinne des § 54 Abs. 1 Satz 2 GBO. ist, sondern, daß der Grundbuchrichter sie eben nicht vornehmen darf, da er andernfalls eine gesetzliche Vorschrift verletzen würde, nämlich die des § 17 Abs. 2 Satz 1 RHG., sodaß ein Fall des § 54 Abs. 1 Satz 1 GBO. vorliegen würde, der die Eintragung eines Widerspruchs erforderlich machte. Dagegen ist Seiler[89] der Meinung, daß es sich hier sogar um einen Fall der Löschung von Amtswegen handelt, da der Eintrag seinem Inhalte nach unzulässig wäre, sodaß der gute Glaube des Erwerbers einer solchen Hypothek nicht geschützt wäre, weil § 892 BGB. an sich zulässige Eintragung voraussetzt. Diese Ansicht kann nicht richtig sein und verkennt das Wesen der inhaltlich unzulässigen Eintragungen.

Die gesetzliche Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit einer Eintragung bezieht sich nur auf den Inhalt der Eintragung (des

88) a.a.O., Seite 12, Anm. 5.
89) a.a.O., Seite 12, unten.

Eintrags), nicht auf die Voraussetzung der Eintragung (der Einschreibung).

Die grundbuchrechtliche Unzulässigkeit muß aus dem Inhalt der Eintragung ohne Hilfe außerhalb liegender Nachweise hervorgehen. Das gilt für alle die Fälle, in denen kein Recht, sondern eine nicht eintragungsfähige Tatsache, oder zwar ein Recht, aber kein dingliches Recht (Miete, Pacht) oder zwar ein dingliches Recht, aber ein nicht eintragungsfähiges Recht (Ueberbau- und Notwegrente, Nachbarrechte, öffentliche Lasten), oder zwar ein eintragungsfähiges Recht, das aber nicht mit dem gesetzlich gebotenen oder erlaubten Inhalt zum grundbuchmäßigen Ausdruck gebracht wird, zur Eintragung gelangt. Immer ist notwendig, daß eine Eintragung der betreffenden Art überhaupt oder daß die Eintragung in der Form, in der sie erfolgt, unzulässig ist. Diese Erörterungen in Zusammenhang mit den Ausführungen auf Seite 49 zeigen, daß es sich bei der hier in Frage stehenden Eintragung keineswegs um ein solches Recht handelt. Denn wenn eine Hypothek oder Grundschuld eingetragen wird, bei der die Vereinbarung der Beschränkung der Kündigung und der Tilgung der Schuld nicht nachgewiesen oder auch garnicht erfolgt ist, so kann es sich natürlicherweise dabei nur um eine gewöhnliche Verkehrshypothek oder Grundschuld handeln. Die Behauptung aber, daß eine solche Eintragung für das Grundbuch ihrem Inhalt nach unzulässig wäre, läßt sich durch nichts rechtfertigen, denn die Eintragung der Verkehrshypotheken kann ja geradezu als das tägliche Brot für das Grundbuch bezeichnet werden.

Wenn daher eine solche im Grundbuch auftaucht, so kann kein gutgläubiger Erwerber ihr den Mangel ihres Zustandekommens ansehen. Ihr Vorhandensein entspricht vielmehr sogar dem allgemein Ueblichen, und es läßt sich aus ihrem Inhalt nichts entnehmen, was darauf hindeutet, daß sie in Wirklichkeit nicht eingetragen werden durfte. Das aber ist gerade das Kriterium, wie oben des Näheren ausgeführt ist. Es handelt sich also bei ihr keineswegs um eine ihrem Inhalte nach unzulässige Eintragung im Sinne des § 54 Abs. 1 Satz 2 GBO., sondern lediglich um eine sogenannte versehentliche Eintragung. wie sie § 54 Abs. 1 Satz 1 GBO. im Auge hat. Es ist bei ihr vom Grundbuchrichter nur eine gesetzliche Vorschrift (§ 17 Abs. 2 Satz 1 RHG.) außer Acht gelassen, übersehen und damit also verletzt und dadurch auch natürlich das Grundbuch un-

richtig geworden. Um eine Eintragung aber, die allein schon durch ihren Inhalt erkennen läßt, daß sie überhaupt nicht in das Grundbuch gehört, also für das Grundbuch unzulässig ist, handelt es sich nicht.

Gegen diese Ansicht spricht auch nicht die Erwägung, daß es sich hier um ein mit dem Heimstättenvermerk belastetes Grundstück handelt und daß bei Heimstätten eben andere als unkündbare Tilgungsschulden nicht aufgenommen werden dürfen. Das zu prüfen und zu wissen, ist aber nicht die Aufgabe eines Laien, der die Hypothek vielleicht erwerben will, sondern es soll eben von dem Grundbuchrichter bei der Eintragung untersucht und beachtet werden, ob das einzutragende Recht und seine Voraussetzungen den gesetzlichen Erfordernissen entsprechen. Es gilt hier nicht der strafrechtliche Grundsatz, daß Unkenntnis des Gesetzes nicht vor Strafe schütze. Ausschlaggebende Beweiskraft gegen diese Erwägung ist der Vorschrift des § 17 Abs. 2 Satz 2 Reichsheimstättengesetz beizumessen, daß Ausnahmen von dem Grundsatz, daß nur unkündbare Tilgungsschulden aufgenommen werden sollen, zulässig sind, daß also an Heimstätten auch andere als Tilgungsschulden und diese auch unter Wegfall der Unkündbarkeit bestehen können. Wenn sich also eine solche Hypothek in einem mit Heimstätteneigenschaft belasteten Grundbuch findet, so muß der gutgläubige Erwerber auch damit rechnen können, daß es sich um eine solche Ausnahme handelt.

Als Schlußfolgerung ergibt sich daraus, daß, wenn eine Hypothek oder Grundschuld im Grundbuch eingetragen ist, ohne daß der Nachweis der Vereinbarung der Beschränkung der Kündigung und der Tilgung der Schuld, oder eine solche überhaupt erfolgt ist, die Eintragung nicht etwa von Amts wegen gelöscht werden darf, sondern daß lediglich ein Widerspruch gegen sie einzutragen ist[90].

Der Erwähnung bedarf an dieser Stelle, daß der Grundbuchrichter dagegen nicht die Pflicht zur Prüfung der Frage hat, ob es sich bei der einzutragenden Belastung um einen Meliorationskredit handelt oder nicht. Wird eine Hypothek

---

90) Es ist also, entgegen dem Bestreben des Reichsheimstättengesetzes, Hypotheken und Grundschulden nur in der Form von unkündbaren Tilgungsschulden und nur mit Zustimmung des Ausgebers zuzulassen, ein gutgläubiger Erwerb nach § 892 BGB. an einem unzulässigerweise nicht in dieser Form eingetragenen Grundpfandrecht möglich, denn es kann sich — wie gesagt — um eine auch nach dem Reichsheimstättengesetz zulässige Ausnahme handeln.

eingetragen, bei der es sich nicht um eine Meliorationsschuld handelt, bei der aber alle übrigen erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind, so ist sie vollgültig. Ein Verfahren nach § 54 GBO. kommt nicht in Frage, denn in diesem Falle oblag die Prüfungspflicht dem Ausgeber. Erteilte er seine Zustimmung, ohne daß das Darlehn zu Meliorationszwecken verwendet werden sollte, so ergeben sich grundbuchrechtlich keine Beanstandungen für ihre Gültigkeit.

5. Verschuldungsgrenze[91].

Das Reichsheimstättengesetz hat schließlich neben den bisher erörterten Belastungsbeschränkungen des Heimstätters in § 18 für die Belastung mit Grundpfandrechten (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden, nicht Reallasten) die Eintragung einer Verschuldungsgrenze im Grundbuche zugelassen, „um die geldwirtschaftliche Bewegungsfreiheit des Heimstätters zu erleichtern“[92]. Die Eintragung einer Verschuldungsgrenze hat die Wirkung, daß eine Belastung über die durch die Eintragung bezeichnete Wertgrenze hinaus nicht erfolgen darf. Diese Bestimmung geht auf § 117 EG. BGB. zurück, in dem die Einführung von Verschuldungsgrenzen, ebenso wie im Heimstättenrecht, dem Landesrecht vorbehalten und überlassen ist. Von dieser Befugnis des § 117 EG. BGB. ist in Preußen (z. B.) Gebrauch gemacht worden, wo bereits vor längerer Zeit im Zusammenhang mit der Besitzbefestigung ein Gesetz vom 20. August 1906 erging betr. die Zulassung einer Verschuldungsgrenze für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, das auch durch verschiedene Verordnungen für die einzelnen Teile Preußens in Kraft gesetzt ist[93]. Eine solche Verschuldungsgrenze kann als öffentlichrechtliche Eigentumsschranke aufgefaßt werden, die die dem einzelnen Bodeneigentümer als freiem Staatsbürger zustehende Freiheit, sein Grundstück zu verschulden, beschneidet. Für die für Heimstätten zugelassene Verschuldungsgrenze liegt das staatliche Interesse in der Erhaltung der Heimstätten. Wird eine solche Verschuldungsgrenze für die Heimstätten zugelassen und ein-

91) Wolff, § 92. IV. 1. S. 307; § 52 III. 1. S. 154; Staudinger zu § 117 EG. BGB.; Krüger-Wenzel § 18, Anm. 1, 2; v. Philippovich, S. 125 ff.; J. v. Gierke, S. 48, 119; KGJ. 46, 220.
92) Begründung zu §§ 17, 18.
93) Krüger-Wenzel § 18, Anm. 1.

getragen, so ist dann zwar nach der ausdrücklichen Bestimmung des § 18 Abs. 1 Satz 3 der Heimstätter bis zu dieser Grenze frei von der Notwendigkeit einer Zustimmung des Ausgebers. Er kann nach seinem eigenen Gutdünken Belastungen aufnehmen, auch zu anderen als Meliorationszwecken. Jedoch gilt auch hier — bei einer Beleihung der Heimstätte unter der eingetragenen Beleihungsgrenze — das grundsätzliche Verbot der Aufnahme von Grundpfandrechten in anderer als in der Form von unkündbaren Tilgungsschulden. Die Belastung eines Grundpfandrechtes über die Verschuldungsgrenze hinaus ist jedoch nach § 134 BGB. nichtig[94] [95]. Allerdings kann der Heimstätter unter den Voraussetzungen des § 17 Abs. 4 die Zustimmung des Ausgebers auch zu einer Belastung über die Verschuldungsgrenze hinaus verlangen.

Für diese Zustimmung gilt dasselbe wie für die Fälle, in denen der Heimstätter sonst die Zustimmung des Ausgebers zu einer Belastung verlangen kann[96]. Die Eintragung der Verschuldungsgrenze bedarf jedoch der Genehmigung der zuständigen Behörde[97], wie überhaupt die nähere Bestimmung über eine Zulassung der Eintragung einer Verschuldungsgrenze der obersten Landesbehörde überlassen ist. Dieser liegt bei einer Regelung nach § 18 Abs. 1 Satz 1 RHG. auch die Bestimmung ob, welche Behörde für die Genehmigung zuständig ist. In Preußen hat man jedoch von der Festsetzung einer Verschuldungsgrenze gemäß Ausf.Best. XX bislang abgesehen. Und solange dies nicht geschehen ist, ist eine Verschuldungsgrenze rechtlich unzulässig; eine vertragliche Vereinbarung wäre nach § 134 BGB. nichtig[98], da, solange die oberste Landesbehörde von ihrer Befugnis zur Einführung einer Verschuldungsgrenze keinen Gebrauch gemacht hat, ihre Eintragung eben verboten ist. Es geht aber nicht an, daß ein solches gesetzliches Verbot durch eine Parteivereinbarung umgangen wird. Der Parteiwille kann keine Wirkungen erzwingen, welche die Rechtsordnung

---

94) KGJ. 46, 220.

95) Das Grundbuch wird durch eine solche Eintragung unrichtig. Es handelt sich jedoch auch hier nicht um eine ihrem Inhalte nach unzulässige Eintragung, sondern um eine versehentliche, unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften vorgenommene Eintragung. Es gilt daher auch hier das auf Seite 52 ff. Gesagte, sodaß also lediglich ein Widerspruch nach § 54, Absatz 1, Satz 1 GBo. von Amts wegen einzutragen ist, nicht aber die Eintragung nach § 54, Absatz 1, Satz 2 GBO. von Amts wegen gelöscht werden darf.

96) Vgl. Seite 45/46.

97) Krüger-Wenzel § 18, Anm. 5 ff.

98) Krüger-Wenzel § 18, Anm. 7.

als gegen die Interessen der Allgemeinheit vorstoßend nicht zulassen will.

Wenn aber in Wirklichkeit auch eine Verschuldungsgrenze nicht eingetragen ist, so ist doch rein tatsächlich eine solche bei den Heimstätten wohl immer vorhanden. Diese wird sich mit dem Werte des Grundstücks decken, der gleich dem höchstmöglichen Kaufpreis zu setzen ist. Die natürliche Beleihungsgrenze für Heimstätten ist also der Betrag, der sich aus § 15 RHG. ergibt[99], da der Heimstätter bei einer Veräußerung der Heimstätte stets die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch den Ausgeber befürchten muß. Bei der Beleihung einer Heimstätte ist also stets mit dieser nicht grundbuchmäßig, aber rein tatsächlich bestehenden Verschuldungsgrenze zu rechnen. Dies wird nicht nur der Gläubiger, sondern auch der Ausgeber zu beachten haben: Im Falle der Zwangsvollstreckung in die Heimstätte kann der Gläubiger andernfalls leicht mit seiner Forderung ausfallen, während der Ausgeber bei Ausübung seines Vorkaufsrechts auch diejenigen Grundpfandrechte wird übernehmen müssen, die er trotz Ueberschreitung der natürlichen Beleihungsgrenze etwa unvorsichtigerweise genehmigt hat.

III. Beschränkungen der Zwangsvollstreckung[100].

Im Zusammenhang mit den Erörterungen über die Belastung der Heimstätte mit Grundpfandrechten und über die dafür bestehenden Beschränkungen erscheint es angebracht, auf die vom Reichsheimstättengesetz in § 20 festgelegte Behandlung der persönlichen Schulden des Heimstätters und die durch § 20 aufgestellten Beschränkungen hinsichtlich der Zwangsvollstreckung in eine Heimstätte einzugehen. Schützen die Vorschriften der §§ 17, 18 den Bestand der Heimstätte gegenüber zu weit gehender Inanspruchnahme ihres Wertes durch den Heimstätter selbst, so sichert das Verbot der Zwangsvollstreckung wegen persönlicher Schulden (§ 20 Absatz 1) ihn und die wirtschaftliche Grundlage seines Daseins vor dem Zugriff Dritter. Das Heimstättenrecht bringt so eine großzügige Erweiterung des vollstreckungsfreien Notbedarfs. Die allgemeinen Zwangsvollstreckungsbestimmungen enthal-

99) Vgl. Seite 23.
100) Krüger-Wenzel § 20, Anm. 3 ff.; Dronke, S. 70.

ten schon eine Reihe von Vorschriften, nach denen die Pfändung gewisser Gegenstände, die der Schuldner zu seiner Lebenshaltung und seinem Erwerb notwendig braucht (§ 811 ZPO.), nicht erfolgen darf. Diese Vorschrift dient dem Schutz des Schuldners, da der Staat ein wesentliches Interesse an der Erhaltung der wirtschaftlichen Existenz hat, deren Vernichtung die Allgemeinheit belastet. Zu diesem Interesse tritt bei den Heimstätten noch das Interesse an deren Erhaltung, allgemein, wie auch für den Heimstätter. Dieser ist dadurch als Schuldner bedeutend sicherer gestellt als ein anderer Schuldner, da ihm sogar das Grundstück nicht genommen werden darf, auf dem er wohnt und wirtschaftet. Für ihn werden hier außer dem Arbeitsgerät, sowie Nahrung und Kleidung sogar „Wohnung und Arbeitsstätte als unangreifbare Grundrechte des menschlichen Daseins anerkannt“[101].

Nach § 19 Abs. 3 des preußischen Ausführungsgesetzes ist auch die Zwangsvollstreckung zum Zwecke der Auseinandersetzung von Miterben unzulässig. Außerdem erstreckt sich das Verbot unzweifelhaft auch auf das Zubehör, welches nach § 8 „zur Heimstätte gehört“, also das Zubehör mit Ausnahme derjenigen Stücke, die nicht in das Eigentum des Heimstätters gelangt sind. Daneben bleibt das allgemeine Pfändungsverbot für Zubehör aus § 865 Abs. 2 ZPO. bestehen.

Unter diese Vorschrift fallen alle Arten der Zwangsvollstreckung[102]. Nicht nur die Zwangsversteigerung ist ausgeschlossen, sondern auch die mit Wesen und Zweck der Heimstätte nicht vereinbare Zwangsverwaltung und nicht minder die Eintragung einer Sicherungshypothek. Diese Vorschrift ist zwingendes Recht. Jede Zwangsvollstreckung wegen einer persönlichen Schuld ist daher absolut unzulässig. Daraus folgt aber nicht etwa die Nichtigkeit eines Verstosses, sondern nur die Pflicht der zuständigen Vollstreckungsbehörde, die Einhaltung der Vorschrift sorgfältigst zu beachten, sowie die Unwirksamkeit einer Vertragsabrede, die eine Aenderung der gesetzlichen Bestimmung vornimmt.

Die Zwangsvollstreckung ist also — mit Ausnahme des in Abs. 2 geregelten Falles — nur zulässig wegen solcher Ansprüche, die durch dingliche Rechte an der Heimstätte gesichert sind. Durch die Bestimmungen in §§ 17 und 18 ist je-

101) Dronke a.a.O., S. 69.
102) Krüger-Wenzel § 20, Anm. 1; Dronke, S. 69.

doch dafür gesorgt, daß dingliche Rechte in erster Linie nur begründet werden können, die zum Erwerb oder zur Verbesserung der Heimstätte gedient haben. Bei den erörterten Beschränkungen der Belastungen kann aber namentlich angesichts der entschuldenden Wirkung der Form der Tilgungshypothek wohl angenommen werden, daß die Zahl dieser Vollstreckungen gering sein wird[103]. Daß natürlich auch die Zwangsverwaltung als Vollstreckungsart auszuscheiden hat, ergibt sich aus ihrer Unvereinbarkeit mit dem Wesen und Zweck der Heimstätte. Es darf[104] aber bei alledem nicht übersehen werden, daß das Verbot der Zwangsvollstreckung im Zusammenhang mit den sonstigen Beschränkungen namentlich der Preisbildung und der Belastung eine weitgehende Unterbindung der geldlichen Ausnützung bedeutet und damit für den Kredit des Heimstätters und somit für seine wirtschaftliche Bewegungsfreiheit und Entwicklungsmöglichkeit von ernstlichem Nachteil sein kann. Es wird für ihn kein Leichtes sein, ein Darlehn ohne dingliche Sicherheitsgewährung zu erhalten; die Aufnahme von Schulden mit dinglicher Sicherung aber ist beschränkt. „Die Schaffung von Heimstätten sieht eins ihrer wirtschaftlichen Ziele eben darin, daß sie sich gegen die Ueberspannung des Grundkredits wendet, gegen die übertriebene Ausnützung des Wertes, die die liegenden Werte wider ihre Natur bis zum letzten Krümchen flüssig macht und sie hineinzieht in den ununterbrochenen Umlauf der beweglichen Güter. Die Bindung des Heimstättenrechts trägt, wie immer wiederholt sei, gemeinwirtschaftliche Züge. Für die Gemeinwirtschaft schätzt das Gesetz die Bedenken höher ein, die sich daraus ergeben, daß derselbe Acker gleichzeitig in Natur zur landwirtschaftlichen Nutzung und daneben bis zur vollen Höhe des Wertes und vermöge Ueberschätzung und Preistreiberei noch darüber hinaus zur geldwirtschaftlichen Ausbeutung dienen soll. Für den Eigentümer mag das unter Umständen vorteilhaft sein, unter Umständen aber auch nur zeitweilig und möglicherweise für recht kurze Zeit. Als Heimstätter ist der Eigentümer aber nicht schrankenloser Ausbeuter, sondern verantwortlicher Verwalter seines Eigentums. Der erwünschte Regelzustand muß es sein, daß die privatwirtschaftlichen Interessen des Eigentümers und die gemeinwirt-

103) Dronke, S. 70.
104) Dronke, S. 70/71.

schaftlichen der Gesamtheit an der Heimstätte zusammenfallen; tun sie dies ausnahmsweise nicht, so geht das gemeinwirtschaftliche vor, denn: Eigentum verpflichtet"[105].

Die rechtliche Stellung des Ausgebers soll durch § 20 Abs. 1 keineswegs geschützt werden. Der Ausgeber wird auch wenig Interesse daran haben, ob persönliche Gläubiger des Heimstätters die Zwangsvollstreckung in die Heimstätte betreiben können oder nicht; wenn es dazu kommt, kann er immer noch, wenn er es für erforderlich hält, sein Vorkaufsrecht geltend machen. Daher ist auch in § 20 Abs. 1 RHG. kein der Zwangsvollstreckung entgegenstehendes Recht im Sinne des § 37 Ziffer 5 ZwVG. enthalten, da dem Ausgeber ja in dem Vorkaufsrecht des § 11 RHG. ein entsprechendes Recht in die Hand gegeben ist.

Der Erwerb der Heimstätte darf allerdings kein Freibrief sein für solche Schuldner[106], die sich den Anforderungen ihrer Gläubiger entziehen wollen. Der Grundsatz des Abs. 1 machte deshalb eine Uebergangsbestimmung nötig, um zu verhüten, daß Schuldner ihre Gläubiger dadurch schädigen, daß sie ihnen die vorhandenen Befriedigungsmittel durch Ankauf einer Heimstätte entziehen. Deshalb ist in Abs. 2 eine — freilich beschränkte — Haftung der Heimstätte für die persönlichen Schulden des Heimstätters vorgesehen, welche zur Zeit des Erwerbs der Heimstätte bereits bestanden. Ein Jahr lang kann der Gläubiger diese Forderungen als Sicherungshypothek auf die Heimstätte eintragen lassen, ohne daß er dazu einer Zustimmung des Ausgebers bedarf, indessen nicht über eine etwa eingetragene Verschuldungsgrenze hinaus. Nach der Eintragung hat der Heimstätter fünf Jahre Zeit, um die Schuld abzutragen. Hat er in diesen fünf Jahren die Tilgung der Schuld nicht bewirkt, ob aus Unvermögen oder bösem Willen, so kann dann die Zwangsversteigerung beantragt werden. Die Schonzeit soll bedrängten Schuldnern die Gelegenheit geben, sich herauszuarbeiten, nicht aber untaugliche Wirtschafter dauernd eine auf Kosten ihrer Gläubiger erschlichene Selbstständigkeit vortäuschen lassen. Eigentümern in mißlichen Verhältnissen kann die Uebergangsvorschrift die Möglichkeit einer ruhigen Abwicklung ihrer Verbindlichkeiten durch Umwandlung ihres Besitzes in eine Heimstätte bieten,

106) Krüger-Wenzel § 20, Anm. 3; Dronke,, S. 70.
105) Dronke a.a.O., S. 70.

die den Nachteil einer Bindung an einen Ausgeber wohl aufzuwiegen vermag.

Soweit[107] die Vorschriften über die Beitreibung öffentlicher Abgaben eine Zwangsvollstreckung in Grundstücke zulassen, bleiben sie unberührt. Es ist also gleichgültig, ob es sich um öffentliche Lasten des Grundstücks oder um andere Abgaben handelt und ob die Zwangsvollstreckung durch Eintragung einer Sicherungshypothek, durch Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung erfolgt. Die Zustimmung des Ausgebers zur Eintragung einer Sicherungshypothek ist nicht erforderlich, wohl aber kann er im Fall einer Zwangsversteigerung sein Vorkaufsrecht ausüben. Nach § 345 Abs. 2 RAbgO. vom 13. Dezember 1920 ist jedoch ein Antrag auf Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung nur zulässig, wenn feststeht, daß der Geldbetrag nicht beigetrieben werden kann. Nach Absatz 3 ist aber bei Kleinsiedlungen, die der Schuldner bewohnt — dies wird bei Heimstätten immer zutreffen —, sofern der Schuldner ein Deutscher ist (ausnahmsweise auch bei Ausländern) eine Zwangsversteigerung oder -verwaltung nur mit Zustimmung des Schuldners zulässig. Zu den öffentlichen Abgaben gehören auch Gerichtskosten, auch in Strafsachen.

C.

Schlußbemerkung.

Die erörterten Beschränkungen, denen der Heimstätter hinsichtlich der Belastung seines Grund und Bodens unterworfen ist, stellen nur einen Ausschnitt dar aus den vielen anderen Bindungen, die das Reichsheimstättengesetz für die Heimstätte aufgestellt hat. So ist der Heimstätter insbesondere auch in ähnlicher Weise in der Belastung der Heimstätte mit anderen dinglichen Rechten als Grundpfandrechten durch das Erfordernis der Zustimmung des Ausgebers beschränkt (§ 17), die außerdem auch noch nach §§ 9 und 10 für die Teilung der Heimstätte und die Abveräußerung einzelner Grundstücke und Grundstücksteile sowie für die Vereinigung mit einem anderen Grundstück oder die Zuschreibung eines solchen erforderlich ist. Eine weitere sehr wichtige Eigenart stellt das

107) Dronke, S. 70; Krüger-Wenzel § 20, Anm. 6.

Vorkaufsrecht des Ausgebers (§ 11), bei dessen Ausübung — einer der wesentlichsten Punkte des ganzen Heimstättenrechts mit! — nicht der von dem Heimstätter mit dem Erwerber vereinbarte Kaufpreis, sondern ein nach den Vorschriften des § 15 besonders zu errechnender Uebernahmepreis maßgebend ist, sowie der dem Ausgeber gemäß § 12 zustehende Heimfallanspruch dar, den der Ausgeber geltend machen kann, wenn der Heimstätter die Heimstätte nicht dauernd selbst bewohnt oder bewirtschaftet oder wenn er grobe Mißwirtschaft treibt. Schließlich kann der Heimstätter als Erblasser auf Grund des § 24 durch Landesgesetz noch in seiner Verfügungsfreiheit beschränkt werden, wie schon durch § 19 eine Teilung der Heimstätte unter Miterben in Natur nur unter den Voraussetzungen des § 9 für zulässig erklärt ist.

Unter diesen zahlreichen für die Heimstätte bestehenden Bindungen wird man aber mit einiger Berechtigung die dem Heimstätter bei den Belastungen mit Grundpfandrechten auferlegten Beschränkungen als eines der wichtigsten Kapitel des Heimstättenrechts bezeichnen können, zumal da gerade in unserer Zeit des hochgespannten Kreditwesens die Verschuldung als einer der heikelsten Punkte angesehen werden muß, dem deswegen auch eine erhöhte Bedeutung zukommt. Man wird dem Heimstättengesetz die Anerkennung nicht versagen können, für diesen schwierigen Punkt eine im großen ganzen wohlgelungene Lösung gefunden zu haben, denn die Begünstigung der Meliorationskredite wie das Erfordernis der Ausgeberzustimmung entsprechen bei Berücksichtigung des dem Heimstättenrecht zugrunde liegenden Gedankens durchaus der Billigkeit, während die grundsätzliche Bevorzugung der Tilgungsschulden völlig dem Zuge der Zeit entspricht, insofern als die Aufnahme von Tilgungshypotheken immer mehr in Uebung kommt, wie sich besonders in der Ablösung alter Hypothekenschulden durch Amortisationshypotheken der Bausparkassen zeigt.